# RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 62.305.611/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

## Relatório do auditor independente

## Demonstrações financeiras
Período de 03 de outubro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 62.305.611/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 03 de outubro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração do balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Riza Jesuíno Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Traktos 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 03 de outubro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Traktos 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 03 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, o Fundo iniciou suas atividades em 03 de outubro de 2025 e, portanto, suas respectivas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 03 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026, sem o correspondente período comparativo. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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

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

| Investimento em estoque de imóveis acabados | Resposta da auditoria sobre o assunto |
|---|---|
| Conforme apresentado no balanço patrimonial e descrito na Nota Explicativa nº 7, às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía R$ 173.800 mil, correspondente a 92,26% do seu patrimônio líquido em estoque de imóveis acabados.<br><br>Em razão da relevância desse investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo e de seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria. | Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:<br><br>▪ Efetuamos testes quanto à existência dos imóveis por meio do confronto das informações constantes na posição financeira do Fundo com as informações dos documentos de aquisição dos imóveis;<br>▪ Avaliamos a metodologia, os critérios e as premissas utilizados pela Administração para a mensuração do investimento e a análise do valor realizável líquido;<br>▪ Inspecionamos, através de extrato de conta corrente, as liquidações financeiras da operação; e<br>▪ Inspecionamos as matrículas dos imóveis já em nome do Fundo; e<br>▪ Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.<br><br>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os saldos dos investimentos em estoque de imóveis acabados, assim 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, 28 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 TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
**CNPJ (62.305.611/0001-03)**
**(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** | 7.600 | 4,03% |
| Estoques | | | |
| Imóveis acabados | **7** | 173.800 | 92,26% |
| Contas a receber | | | |
| Aluguéis a receber | **6.1** | 1.849 | 0,98% |
| Prêmio de opção de compra a receber | **8** | 9.208 | 4,89% |
| Outros créditos | | 14 | 0,01% |
| | | **192.471** | **102,17%** |
| **Não circulante** | | | |
| Aplicações financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 6.046 | 3,21% |
| | | **6.046** | **3,21%** |
| **Total do ativo** | | **198.517** | **105,38%** |

| Passivo | | 30/06/2026 | % do PL |
|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | |
| Rendimentos a distribuir | **11** | 2.825 | 1,50% |
| Provisões e contas a pagar | | 1.272 | 0,68% |
| | | **4.097** | **2,17%** |
| **Não Circulante** | | | |
| Obrigações por depósitos em garantia | **5.1** | 6.046 | 3,21% |
| | | **6.046** | **3,21%** |
| **Total do passivo** | | **10.143** | **5,38%** |
| **Patrimônio líquido** | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.1** | 188.365 | 100,00% |
| Gastos com colocação de cotas | **12.4** | (8.829) | -4,69% |
| Lucros acumulados | | 8.838 | 4,69% |
| **Total do patrimônio líquido** | | **188.374** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **198.517** | **105,38%** |

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

Internal Use Only

## RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
**CNPJ (62.305.611/0001-03)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações dos resultados do período de 03 de outubro 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 | 03/10/2025 a 30/06/2026 |
|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para Investimento** | | |
| Opção de recompra de imóvel | **8** | 30.993 |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **30.993** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | |
| Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs | **5.2** | 1.304 |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **1.304** |
| **Outros ativos financeiros** | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 54 |
| Lucros com títulos de renda fixa | | 3 |
| Resultado com operações compromissadas | **5.1** | 2.272 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (565) |
| | | **1.764** |
| **Despesas operacionais** | | |
| Taxa de administração | **10 e 13** | (2.175) |
| Taxa de performance | **10** | (3.178) |
| Outras despesas operacionais | **14** | (280) |
| | | **(5.633)** |
| **Lucro líquido do período** | | **28.428** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | | **1.883.652** |
| **Lucro líquido por cota integralizada - R$** | | **15,09** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **100,00** |

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

Internal Use Only

**RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
**CNPJ (62.305.611/0001-03)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 03 de outubro 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 | **12.1** | 188.365 | - | - | 188.365 |
| Gastos com colocação de cotas | **12.4** | - | (8.829) | - | (8.829) |
| Lucro líquido do período | | - | - | 28.428 | 28.428 |
| Rendimentos declarados | **11** | - | - | (19.590) | (19.590) |
| **Em 30 de junho de 2026** | | **188.365** | **(8.829)** | **8.838** | **188.374** |

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

Internal Use Only

**RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
**CNPJ (62.305.611/0001-03)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 03 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

Em milhares de reais

| | Nota | 03/10/2025 a 30/06/2026 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Recebimento de receitas de CALL OPTION | **8** | 19.936 |
| Rendimento de operações compromissadas | **5.1** | 2.272 |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 54 |
| Pagamento de taxa de administração | | (1.931) |
| Pagamento de taxa de performance | | (2.230) |
| Pagamento (compensação) de IR | | (565) |
| Outros pagamentos operacionais | | (211) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **29.960** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Aquisição de imóveis para venda | **7.2** | (173.800) |
| Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs) | **5.2** | (136.645) |
| Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs). | **5.2** | 137.949 |
| Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs) | **5.2** | (1.304) |
| Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs) | **5.2** | 1.304 |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **(172.496)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.1** | 188.365 |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | **12.4** | (8.829) |
| Rendimentos distribuídos | **11** | (16.765) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **162.771** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **20.235** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do período** | | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do período** | **5.1** | **20.235** |

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

Internal Use Only

**RIZA TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ (62.305.611/0001-03)**

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 03 de outubro 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 Traktos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Riza Traktos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"), observado que a Classe Única não será dividida em subclasses. A Classe foi constituída em 19 de agosto de 2025, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 03 de outubro de 2025, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) anos por meio de deliberação da assembleia geral de cotistas. A Classe é destinado a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial e/ou residencial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. 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 poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no regulamento.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras do período de 03 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

## 3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

### 3.2 Instrumentos financeiros

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

### 3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

#### 3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

### 3.4 Estoques

Os estoques de imóveis acabados estão demonstrados pelos seus respectivos valores de aquisição ajustados através das premissas definidas nos contratos de direito de retrovenda das unidades (valor de realização).

### 3.5 Opção de compra das propriedades em estoque

As opções de compra das propriedades em estoque são mensuradas através das premissas definidas em cada contrato de locação.

### 3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

**3.8 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

**3.10 Lucro / (prejuízo) por cota**

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

**4. Gerenciamento e riscos associados à Classe**

**4.1 Riscos associados À Classe**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe**

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

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

**4.1.4 Riscos jurídicos**

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

**4.1.5 Risco de mercado**

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

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

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

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.1.9 Risco tributário**

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

**4.1.10 Risco de liquidez**

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

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

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, 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.
A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### 4.2.4 Riscos jurídicos

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

#### 4.2.5 Risco de mercado

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

### 5.1 De caráter não imobiliário

| | 30/06/2026 |
|---|---|
| (a) Cotas de Fundos de Renda Fixa (*) | 6.046 |
| (b) Operações Compromissadas | 7.600 |
| | **13.646** |

(a) Estão compostos por cotas Tesouro Selic FI RF, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é 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. No período de 03 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe apropriou e recebeu R$ 54 a título de rendimento de cotas de fundos de renda fixa.

(b) Operação compromissada com liquidez diária contratada com o Banco BTG Pactual S.A., lastreada em Notas do Tesouro Nacional (NTN-B) com retorno em 1º de julho de 2026. No período de 03 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe apropriou e recebeu R$ 2.272 a título de rendimentos com operações compromissadas.

(*) A aplicação está atrelada ao Deposito em Caução de Aluguel de 180 dias.

### 5.2 De caráter imobiliário

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de renda fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela Lei nª 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

| **Movimentação do exercício** | |
|---|---|
| Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs) | 136.645 |
| Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs). | (137.949) |
| Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs) | 1.304 |
| Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs) | 1.304 |
| Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs) | (1.304) |
| **Saldo ao final do exercício** | **-** |

## 6. Contas a Receber

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

| 6.1 Aluguéis a receber | 30/06/2026 |
|---|---|
| A vencer | 1.849 |
| | **1.849** |

## 7. Estoque

| 7.1 Descrição de Imóveis Acabados | 30/06/2026 |
|---|---|
| (i) PESA - Nova Santa Rita é um imóvel comercial localizado na Rodovia BR - 386, 3960, Floresta, Nova Santa Rita / RS - Brasil, com área construída de 8.737,14 m² e área de terreno 47.183,91 m², registrado no Registro de Imóveis de Canoas sob a matrícula nº 98357. | 26.070 |
| (ii) PESA - Curitiba é um imóvel comercial localizado na Rodovia BR - 116, 11807, Hauer, Curitiba / PR - Brasil, com área construída de 20.355,78 m² e área de terreno 67.981,43 m², registrado no Registro de Imóveis Circunscrição de Curitiba sob a matrícula nº 19750. | 106.018 |
| (iii) PESA - Londrina é um imóvel comercial localizado na Avenida Tiradentes, 2900, Jardim Jockey Club, Londrina / PR - Brasil, com área construída de 2.495,11 m² e área de terreno 15.285,28 m², registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina - Paraná sob as matrículas nº 1775, 49664, 58604. | 13.904 |
| (iv) PESA - Cascavel é um imóvel comercial localizado no lote n. 21-A da GLEBA CASCAVEL, situado no perímetro urbano deste município e comarca, com área construída de 1.132,18m² e área de terreno 41.017,90m², registrado no Registro de Imóveis 3º ofício do Estado do Paraná Comarca de Cascavel sob a matrícula nº 24919. | 27.808 |
| | **173.800** |

**7.2 A movimentação ocorrida na conta de estoque de imóveis acabados está descrita a seguir:**

| | |
|---|---|
| Aquisição de imóveis para venda | 173.800 |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | **173.800** |

## 8. Prêmio de opção de compra a receber

Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. Nos exercícios findos em 30 junho de 2026 os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através das premissas definidas em contrato.

| Estoque de imóveis acabados | 30/06/2026 |
|---|---|
| Imóveis PESA | 9.208 |
| | **9.208** |

No período findo em 30 de junho de 2026, as Receitas de prêmio de opção e aluguel de compra totalizaram R$ 30.993.

(a) Em 31 de outubro de 2025, com a compra dos imóveis detalhado na nota 7.2, a Classe celebrou junto a Paraná Equipamentos S.A. o Contrato de Locação e a Opção de Compra dos imóveis. O Contrato de Opção de Compra menciona que a Paraná adquiriu da Classe a opção de compra dos Imóveis pelo valor de R$ 1.800, pago integralmente nesta data, tendo como preço de exercício, no vencimento do Contrato de Locação, as seguintes condições: (i) Se exercida até o 3º ano da vigência, corresponderá a R$208.000; (ii) Se exercida no 4º ano, corresponderá a R$201.500; (iii) Se exercida no 5º ano, corresponderá a R$193.000; (iv) Se exercida no 6º ano, corresponderá a R$188.500; (v) Se exercida no 7º ano, corresponderá a R$184.500; e (vi) Se a Opção for exercida na data prevista para o término do Período de Exercício da Opção de Compra, corresponderá a R$182.000. O Contrato de Opção de Compra prevê pagamentos mensais, para a Classe, da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 173.800.

## 10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

| | 30/06/2026 |
|---|---|
| Taxa de administração | 2.175 |
| Taxa de performance | 3.178 |
| | **5.353** |

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa de administração:0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

A Taxa de gestão corresponde a 1,37% (um inteiro e trinta e sete centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: VT Performance = 0,20 x {[Resultado(m-1)] - [PL Base * (1 + Taxa de Correção(m-1 / x))]}. Lucro Excedente: O cálculo subtrai o valor de referência corrigido do resultado atual da classe (Resultado m-1). Valor de Referência Corrigido: É o patrimônio inicial ou do último pagamento (PL Base), atualizado pela meta de rentabilidade (Taxa de correção = IPCA + 5,0%) acumulada entre o período inicial (x) e o mês anterior ao cálculo (m-1). Dessa forma, os 20% incidem estritamente sobre a riqueza real gerada acima do benchmark.

Caso as Cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma Taxa de Escrituração equivalente a 0,03% ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 3, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

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.

## 11. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **30/06/2026** |
|---|---|
| Lucro líquido do período | 28.428 |
| Opção de recompra de imóvel | (8.200) |
| Despesas operacionais não pagas | 80 |
| **Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)** | **20.308** |
| Retenção de rendimentos | (718) |
| **Rendimentos declarados** | **19.590** |
| Rendimentos (a distribuir) | (2.825) |
| **Rendimentos líquidos pagos no período** | **16.765** |
| **Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)** | **8,90** |
| % do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 96,46% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados | (8.120) |

## 12. Patrimônio Líquido

### 12.1 Cotas integralizadas

| | **30/06/2026** | |
|---|---|---|
| | **R$** | **Quantidade** |
| Cotas de investimentos subscritas | 188.365 | 1.883.652 |
| **Cotas de investimentos integralizadas** | **188.365** | **1.883.652** |
| **Valor por cota (valor expresso em reais)** | | **100,00** |

### 12.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado no montante total de R$ 1.000.000.000 (um bilhão de reais). A cada emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão. Os investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

A emissão foi registrada perante a CVM sob o rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, tendo sido inicialmente ofertadas até 2.000.000 de cotas ao preço unitário de R$ 100,00. Ao término da oferta, divulgado em 5 de novembro de 2025, foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.883.652 cotas, totalizando captação de R$ 188.365, sem utilização do lote adicional previsto na estrutura da oferta.

### 12.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. A Classe poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos da Classe nos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Secundários.

No período findo em 30 junho de 2026 a Classe não amortizou cotas.

### 12.4 Gastos com colocação de cotas

| | **30/06/2026** |
|---|---|
| Gastos com colocação de cotas | 8.829 |
| | **8.829** |

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 8.829.

### 12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Capítulo 8 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

## 13. Retorno sobre patrimônio líquido

| | **30/06/2026** |
|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 28.428 |
| Patrimônio líquido inicial | - |
| **Adições/deduções** | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 188.365 |
| Gastos com colocação de cotas | (8.829) |
| | 179.536 |
| **Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)** | **15,83%** |

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

## 14. Encargos debitados à Classe

| | 30/06/2026 | |
|---|---|---|
| | **Valores** | **Percentual** |
| Taxa de performance | 3.178 | 1,68% |
| Taxa de administração | 2.175 | 1,15% |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | 280 | 0,15% |
| | **49.381** | **2,97%** |
| **Patrimônio líquido médio do exercício/período** | | **189.572** |

**15. 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.

**16. 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.

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e os serviços de escrituração de cotas são prestados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

**18. Partes relacionadas**

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nº 5 e 16.

**19. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

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

| | 30/06/2026 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | - | - | - |
| Operações compromissadas | - | 7.600 | - | 7.600 |
| **Total do ativo** | **-** | **7.600** | **-** | **7.600** |

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 7, respectivamente.

**20. Outras informações**

**20.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período de 28 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

**20.2** 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 que pode ser acessado via telefone ou canal de ouvidoria e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**20.3** Em 06 de novembro de 2025, através de fato relevante, a Classe informou aos cotistas e ao mercado em geral que: I. A Classe celebrou, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Compromisso de Compra e Venda"), junto a PESA IMÓVEIS S/A ("Vendedora"), inscrita sob o CNPJ sob o nº 11.232.680/0001-95, tendo por objeto a promessa de venda e compra de quatro imóveis localizados em Londrina – PR, Cascavel – PR, Curitiba – PR e Nova Santa Rita – RS ("Imóveis"), pelo montante total de R$ 173.800, a serem desembolsados da seguinte forma: a. R$ 133.800 pagos na presente data; b. R$ 40.000, concomitante à lavratura da escritura definitiva ("Escritura"). II. No mesmo ato, o Fundo celebrou: a. O Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não-Residenciais ("Contrato de Locação"), junto a PARANÁ EQUIPAMENTOS S/A, inscrita sob o CNPJ sob o nº 76.527.951/0001-85 ("Locatária"), com prazo de 84 (oitenta e quatro) meses, que prevê pagamentos mensais para o Fundo de R$ 1.849, o equivalente a R$ 0,98/cota, a título de locação dos Imóveis. b. O Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel ("Opção de Compra"), junto a Locatária, que prevê pagamentos mensais para o Fundo da variação positiva do IPCA/IBGE. III. A Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

**21. Eventos subsequentes**

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

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

**Gustavo Piersanti**
**Diretor**
**CPF: 016.697.087-56**