BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 66.992.565/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 2693A-008-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 (data do início das atividades do Fundo)	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos em 30 de junho de 2026 (data de início das atividades do Fundo), 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 BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do período em 30 de junho de 2026 (data de início das atividades do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | BTG R Metro FII | GTB66293

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía o montante de R$ 672.000 mil, o equivalente a 215,97% de seu Patrimônio Líquido, aplicado em imóveis para renda mensurados pelo seu custo de aquisição, o qual representa a melhor estimativa de valor justo na data base auditada. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** análise dos contratos de compra e venda dos imóveis; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no período; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e 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 Administração 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 Administração 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.

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 detecta 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 obtivemos 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 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 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 manter em continuidade operacional; e

- 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.

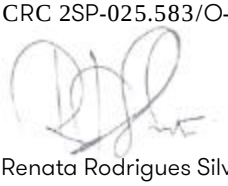
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 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.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | BTG R Metro FII | GTB66293

BTG Pactual Renda Metropolitana
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 66.992.565/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais)

Ativo	**Notas**	**30/06/2026**	**% do PL**
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	37.601	12,08%
Outros valores a receber	**6**	23.096	7,42%
		60.697	**19,51%**
Investimento			
Propriedade para investimento			
Imóveis acabados	**7**	672.000	215,97%
		672.000	**215,97%**
Total do ativo		**732.697**	**235,48%**
Passivo		**30/06/2026**	**% do PL**
Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	11.548	3,71%
		11.548	**3,71%**
Não Circulante			
Obrigações por captação de recursos	**8**	410.000	131,77%
		410.000	**131,77%**
Total do passivo		**421.548**	**135,48%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	311.149	100,00%
Total do patrimônio líquido		**311.149**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**732.697**	**235,48%**

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

BTG Pactual Renda Metropolitana
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 66.992.565/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 30 de junho de 2026 (data de início das atividades da Classe)

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota)

	Notas	30/06/2026
Despesas operacionais		
Taxa de administração	**9 e 13**	-
		-
Lucro líquido do exercício		**-**
Quantidade de cotas integralizadas		**31.114.914**
Lucro líquido/prejuízo por cota integralizada - R$		**-**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**10,00**

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

BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 66.992.565/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 30 de junho de 2026 (data de início das atividades da Classe)

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 30 de junho de 2026	**11.1**	311.149	311.149
Em 30 de junho de 2026		**311.149**	**311.149**

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

BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 66.992.565/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 30 de junho de 2026
(data de início das atividades da Classe)

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de aquisição de propriedades para investimento	**7.2**	(81.924)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(81.924)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	21.474
Recursos captados por meio de operação de securitização	**8**	98.051
Caixa líquido das atividades de financiamento		**119.525**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**37.601**
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - Fim do período	**5.1**	**37.601**

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

BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 66.992.565/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 (Data do início das atividades)

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo ou Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas com duas subclasses, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), e Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, organizada sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 anos a contar da data de primeira integralização de Cotas Subclasse A, prorrogáveis por um período de até 2 anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, observado eventual prazo de duração das cotas de cada subclasse de cotas, conforme estabelecido nos respectivos Apêndices. A Classe é constituída por duas subclasses de cotas: as Cotas Subclasse A, que têm prioridade no recebimento de rendimentos, e as Cotas Subclasse B, subordinadas às Cotas Subclasse A para efeito de recebimento de rendimentos, amortização e resgate. A Classe foi constituída em 26 de maio de 2026, por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição celebrado entre a Administradora e a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. A Classe iniciou suas atividades em 30 de junho de 2026 e é destinada a investidores profissionais.

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, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "típico" ou "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, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários; (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. 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.

Embora as cotas da Classe sejam passíveis de negociação na B3, nos termos do Regulamento, não foram registradas negociações no período. As Cotas Subclasse B não poderão ser negociadas, transferidas ou cedidas, salvo em caso de sucessão legal, causa mortis, decisão judicial ou aprovação de todos os cotistas titulares de Cotas Subclasse A reunidos em assembleia especial. Nos termos do Regulamento, a partir da data da primeira integralização de Cotas Subclasse A, o Índice de Subordinação — razão entre o valor de integralização das Cotas Subclasse B e o somatório dos valores de integralização de todas as cotas acrescido do valor captado em certificados de recebíveis imobiliários em operações de alavancagem da Classe — deve ser igual ou superior a 35%, cabendo ao Gestor verificá-lo diariamente. Em 30 de junho de 2026 o Índice de Subordinação era de 40,17%.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III DA Resolução nº 175/22 e alterações posteriores.

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são 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 período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. No reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo custo de aquisição, incluídos os custos de transação diretamente atribuíveis.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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 do Fundo, 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 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.

4.1.8 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 pelo Fundo, 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).

4.1.9 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 do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 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.

4.2.8 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:

	30/06/2026
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF	37.601
	37.601

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF (CNPJ nº 09.215.250/0001-13), 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 BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

6. Outros valores a receber

	30/06/2026
Custos de comissionamento a realizar (a)	17.957
Valores a receber - repasse securitizadora (b)	5.139
	23.096

(a) Custos de comissionamento a realizar, reconhecidos em 30 de junho de 2026 no âmbito da estruturação da operação descrita na nota explicativa 8.
(b) Saldo mantido junto à VERT Companhia Securitizadora.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	**Valor justo 30/06/2026**
(a) Sam's Club - Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e Avenida Engenheiro George Corbisier, lote 58 e parte dos lotes 70, 71 e 72 da quadra 4, na Vila Parque Jabaquara, no 42º Subdistrito - Jabaquara - São Paulo. Registrado no 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob a matrícula nº 214.385.	75.346
(b) Mateus Juazeiro - Gleba B localizada na Rodovia BR-407, s/nº, bairro Distrito Industrial, Juazeiro/BA, totalizando área igual a 29.995,84m². Registrato no 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas sob a matrícula nº 26.267.	90.751
(c) Mateus Petrolina - Area AD1 - Desmembrada, localizada na BR-407, Loteamento Distrito Industrial, bairro Distrito Industrial, Petrolina/PE, com uma área de 33.867,98m². Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 91.283.	90.139
(d) Mateus Belém - Terreno urbano de domínio pleno, área destacada de maior porção designado por lote 01, localizado na Estrada do benguí, nº 386, no perímetro compreendido entre a Rodovia Augusto Montenegro e a Rua Betânia, Bairro Parque Verde, Distrito Benguí - Belém - PA, totalizando área igual a 29.132,89m². Registrado no 3º Registro de Imóveis de Belém, sob a matrícula nº 22.510.	85.124
(e) Assaí Campina Grande - Uma área de cento e setenta metros de frente, por duzentos ditos de fundos, toda murada e encravada, ao nascente com a rodovia Campina Grande - Caruaru; ao norte, sul e poente, situada no lugar denominado "Passa Tempo" ou "Mata Redonda" nesta cidade. Registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Protesto de Títulos sob a matrícula nº 80.398.	83.064
(f) Assaí Paulo Afonso - Imóvel urbano, localizado na Avenida do Aeroporto (BA 210), nº 13, Bairro Jardim Bahia, com uma área total de 24.377,00m². Registrado no Registro de Imóveis e Hipotecas sob a matrícula nº 21.874.	75.544
(g) Carrefour - Fração ideal de terreno próprio de 0,110546 da área total da gleba AB-2, no bairro Piedade - Jaboatão dos Guararapes - PE, integrante do Shopping Guararapes. Registrado no Registro Geral de Imóveis sob a matrícula nº 39.749.	73.740
(h) Assaí Jequié - Parte do lote 07 da Quadra 33 do Loteamento Cidade Jardim Bela Bista, situado no bairro do Jequiezinho, na cidade de Jequié - BA, com área total de 10.712,46m². Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas sob a matrícula nº 15.222.	54.456
(i) Assaí Piracicaba - Um terreno localizado na quadra formada pelas Ruas Regente Feijó, Santo Antonio, Monsenhor Francisco Rosa e Governador Pedro de Toledo, em Piracicaba - SP, contendo a área de 10.156m². Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 26.290.	43.836
	672.000

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

Saldo inicial	**-**
Aporte de ativos - Nota 11.2	289.675
Obrigações por captação de recursos - Nota 8	311.949
Pagamento de aquisição de propriedades para investimento	81.924
Obrigações por aquisição de imóveis - Nota 8	(11.548)
Saldo em 30 de junho de 2026	**672.000**

7.3 Avaliação a valor justo

Os imóveis foram adquiridos em junho de 2026, de acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo dos imóveis em 30 de junho de 2026 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Obrigações por captação de recursos e por aquisição de imóveis

	30/06/2026
Obrigações por captação de recursos (a)	410.000
Obrigações por aquisição de imóveis (b)	11.548

(a) Em 30 de junho de 2026 a Classe assumiu obrigação por captação de recursos de R$ 410.000, no âmbito de operação estruturada com a VERT Companhia Securitizadora, sendo R$ 311.949 liquidados diretamente na aquisição das propriedades para investimento (nota 7) e R$ 98.051 recebidos em moeda corrente nacional. A obrigação está registrada pelo valor de captação, não tendo sido apropriados juros ou atualização monetária até a data-base.

(b) Refere-se à parcela de retenção prevista na aquisição dos imóveis, no montante de R$ 11.575, registrada em contrapartida ao custo das propriedades para investimento.

9. Taxa de administração e taxa de performance

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão, custódia e distribuição, os cotistas titulares de Cotas Subclasse A pagam Taxa Global correspondente a 1,30% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente, aplicada sobre o Valor de Referência Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM. Caso as Cotas Subclasse A encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, incide adicionalmente 0,02% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5, também corrigida pelo IPCA. A Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento em que a Classe invista, limitada a 1,80% ao ano (Taxa Máxima Global). Não é devida Taxa Global pelos cotistas titulares de Cotas Subclasse B. No período findo em 30 de junho de 2026 não foram debitadas taxas à Classe.

Não é cobrada da Classe taxa de performance.

Não são 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, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da respectiva integralização. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Montante Mínimo de Distribuição"). A distribuição observa a seguinte ordem entre as subclasses: primeiro o pagamento dos rendimentos aos titulares de Cotas Subclasse A, limitado à Rentabilidade-Alvo das Cotas Subclasse A e ao teto de 100% do resultado auferido; e, após esse pagamento, o saldo remanescente do resultado é integralmente destinado aos titulares de Cotas Subclasse B. Ao longo de cada semestre o resultado apurado pelo regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído mensalmente, sempre no dia 25 ou no dia útil anterior do primeiro mês subsequente ao mês de competência, observado que na data de distribuição relativa ao 6º mês de competência de cada semestre tenha sido pago ao menos o Montante Mínimo de Distribuição.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não apurou resultado e não houve distribuição de rendimentos.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas Subclasse A	21.474	2.147.428
Cotas Subclasse B	289.675	28.967.486
	311.149	**31.114.914**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**

11.2 Emissão de novas cotas

Após a primeira emissão, e observado o capital autorizado de R$ 1.000.000, novas emissões de cotas poderão ser realizadas pela Administradora mediante solicitação do Gestor, sem necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, nos termos do Regulamento.

Em 26 de junho de 2026, por meio do Instrumento de Deliberação Conjunta o Fundo, a Administradora e o Gestor aprovaram os termos e condições da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão da Classe, cujo Anúncio de Início foi divulgado na mesma data.

Em 30 de junho de 2026 foram subscritas e integralizadas 2.147.428 Cotas Subclasse A e 28.967.486 Cotas Subclasse B, todas ao preço unitário de emissão de R$ 10,00 (dez reais). As Cotas Subclasse A foram integralizadas em moeda corrente nacional, no montante de R$ 21.474, e as Cotas Subclasse B foram integralizadas mediante a integralização de bens imóveis à Classe, no montante de R$ 289.675 (nota explicativa 7).

11.3 Amortização de cotas

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

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

11.4 Gastos com colocação de cotas

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes dessa aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência. 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.

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. 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.

15. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5, 9 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos 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	-	37.601	-	37.601
Propriedade para investimento	-	-	672.000	672.000
Total do ativo	**-**	**37.601**	**672.000**	**709.601**

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa e das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 7.2.

17. Outras informações

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

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

18. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *