Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 13 de novembro de 2025 (Data de Início das Atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

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 à Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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.

Mensuração a valor justo de ações de companhias de capital fechado e propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5.2 e 6 às demonstrações financeiras, a Classe possuía, em 30 de junho de 2026, investimentos indiretos e diretos, no montante de R$349.018 mil representados por Direitos Reais de Superfície de Imóveis classificados como ações de companhias de capital fechado e propriedades para investimento, mensurados ao valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo destes investimentos da Classe é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte da Administradora. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto?

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à propriedade para investimento incluíram, entre outros: (i) obtenção e análise dos documentos relacionados a aquisição dos investimentos; (ii) entendimento do processo de mensuração do valor justo da propriedade para investimento; (iii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo revisão da adequação do método de fluxo de caixa descontado e da taxa de desconto utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos para o investimento mensurado por meio de laudo; (iv) avaliação das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (v) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos mensuração das ações de companhias de capital fechado e propriedades para investimento aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administradora da Classe é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando e 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 da Classe pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

- 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 da Classe. 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 a Classe 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 a Administradora 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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 28 de setembro de 2026

Deloitte Touche Tohmatsu

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Dario Ramos da Cunha
Contador
CRC nº 1 SP 214144/O-1

221505

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (63.700.460/0001-42)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1 (a)**	9.657	2,73%
Outros créditos		21	0,01%
		9.678	**2,73%**
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	**5.2**	310.501	87,67%
		310.501	**87,67%**
Investimentos			
Propriedade para investimento			
Direito real de superfície - DRS	**6**	38.297	10,81%
Ajuste de avaliação ao valor justo		220	0,06%
		38.517	**10,88%**
		349.018	**98,55%**
Total do ativo		**358.696**	**101,28%**

Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**9**	4.329	1,22%
Provisões e contas a pagar		208	0,06%
Total do passivo		**4.537**	**1,28%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	350.925	99,09%
Gastos com colocação de cotas	**10.4**	(13)	0,00%
Lucros acumulados		3.247	0,92%
Total do patrimônio líquido		**354.159**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**358.696**	**101,28%**

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

Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (63.700.460/0001-42)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

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

	Nota	13/11/2025 a 30/06/2026
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**7**	21.840
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	**6.2**	220
Despesas de tributos municipais e federais		(485)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.240)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**19.335**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		1.964
Resultado líquido de atividades imobiliária	**5.2**	**1.964**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.677
Receitas de operações compromissadas		2
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.246)
		4.433
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria		(176)
Despesas Cetip		(122)
Taxa de administração	**8 e 12**	(1.228)
Taxa de fiscalização da CVM		(20)
Outras despesas operacionais	**12**	(756)
		(2.302)
Lucro líquido do período		**23.430**
Quantidade de cotas integralizadas	**10.1**	**350.787**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**66,79**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.009,61**

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

Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (63.700.460/0001-42)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) de 13 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	13/11/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**7**	21.840
Rendimento de operações compromissadas		2
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		5.677
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.240)
Pagamento de taxa de administração		(1.020)
Pagamento (compensação) de IR		(1.246)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.579)
Caixa líquido das atividades operacionais		**21.434**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	**5.2**	(349.141)
Amortização de ações de companhias fechadas	**5.2**	2.307
Caixa líquido das atividades de investimento		**(346.834)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	350.925
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**10.4**	(13)
Rendimentos distribuídos	**9**	(15.855)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**335.057**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**9.657**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1 (a)**	**9.657**

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

Classe Única de Cotas do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (63.700.460/0001-42)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 13 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Energia Real 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 Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída em 17 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, iniciou suas operações em 23 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia, e é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida, por meio da exploração econômica dos Ativos Alvo, do recebimento de receitas oriundas dos ativos mobiliários integrantes de sua carteira e da valorização das cotas no longo prazo decorrente do potencial ganho de capital ou valorização dos ativos. A política de investimentos da Classe contempla: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, inclusive mediante a aquisição dos imóveis ou de quaisquer direitos reais sobre esses bens, incluindo direitos reais de superfície; (ii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição e demais valores mobiliários de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) cotas de fundos de investimento em participações e de fundos de investimento em ações que atendam às condições previstas no Regulamento; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que atendam às condições previstas no Regulamento; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

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 4.

As cotas da Classe encontram-se admitidas à negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. Durante o período findo em 30 de junho de 2026, não houve negociação das cotas da Classe.

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 conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 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 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.

. Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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 classificados como para negociação 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. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Ações de Companhias Fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 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".

3.9 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 período.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a 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 a Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável 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
BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	9.657
	9.657

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, 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.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026
Ações de companhias fechadas	310.501
	310.501

Sociedade(s) adquirida(s)	Data de aquisição	Porcentagem de participação	30/06/2026
(a) Mirai Energia Holding S.A.	03/02/2026	100%	179.173
(b) Mirai Energia SPE A S.A.	19/02/2026	100%	117.175
(c) ON Stella IV GD Energia S.A.	19/02/2026	100%	14.153
			310.501

(a) O objeto social da companhia é: (i) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista; (ii) a exploração, manutenção e/ou operação de usinas fotovoltaicas de geração distribuída de energia elétrica; e (iii) o aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais relacionados à geração de energia elétrica, sem operador. A companhia possui 9 filiais: UFV Caçu 2, UFV Três Ranchos I, UFV Fazenda Santana, UFV Fazenda Sertãozinho, UFV Iramaia I, UFV Matinha I, UFV Fazenda Renascença, UFV Olhos d'Água e UFV Estrela do Norte

Em fevereiro de 2026, foi concluída a aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da Mirai Energia Holding S.A., sociedade detentora de portfólio de usinas fotovoltaicas de geração distribuída, pelo valor global de R$ 201.771. Em 29 de janeiro de 2026 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital da companhia de R$ 160.652, mediante a emissão de 160.652.470 novas ações ordinárias

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de janeiro de 2026 aprovou a redução do capital social da MIRAI ENERGIA HOLDING S.A. em R$ 20.287, mediante o cancelamento de 20.286.597 ações ordinárias. Como forma de restituição ao acionista, a companhia transferirá, por dação em pagamento, os direitos e obrigações relacionados a nove contratos de Direito Real de Superfície (DRS) vinculados aos projetos de usinas fotovoltaicas UFV Caçu II, UFV Estrela do Norte, UFV Fazenda Renascença, UFV Fazenda Santana, UFV Fazenda Sertãozinho, UFV Iramaia I, UFV Matinha I, UFV Olhos d'Água e UFV Três Ranchos I. Com a operação, o capital social foi reduzido de R$ 181.179 para R$ 160.892, permanecendo dividido em 160.892.365 ações ordinárias.

(b) A companhia tem por objeto social a exploração de atividades do setor imobiliário, compreendendo, entre outras: (i) a aquisição, incorporação, loteamento, construção, administração, alienação, locação e cessão de uso de bens imóveis próprios ou de terceiros; (ii) gestão e administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (iii) participação em sociedades com objeto imobiliário; (iv) desenvolvimento e operação, direta ou indireta, de projetos de infraestrutura, notadamente usinas para geração de energia elétrica por fonte solar fotovoltaica no imóvel mencionado, com fins de exploração imobiliária e integração ao respectivo empreendimento; (v) desenvolvimento, operação e manutenção de infraestrutura de apoio à exploração dos imóveis; e (vi) prestação de serviços relacionados à estruturação, coordenação e gestão dos empreendimentos acima mencionados. A companhia possui 6 filiais: UFV Iramaia II, UFV laciara I, UFV Ouvidor II, UFV Ouvidor IV, UFV Aparecida do Taboado III e UFV Tanhaçu I.

Em fevereiro de 2026, a Classe concluiu a aquisição da totalidade das ações de emissão da Mirai Energia SPE A S.A., conforme previsto no contrato de compra e venda celebrado com seus antigos acionistas. O fechamento da operação ocorreu em 19 de fevereiro de 2026, mediante pagamento pela Classe no montante de R$ 132.341.

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de fevereiro de 2026 aprovou a redução do capital social da MIRAI ENERGIA SPE A S.A. em R$ 12.750, mediante o cancelamento de 12.749.613 ações ordinárias. Como forma de restituição ao acionista, a companhia transferirá, por dação em pagamento, os direitos e obrigações relacionados a seis contratos de Direito Real de Superfície (DRS) vinculados aos projetos UFV Aparecida do Taboado III, UFV laciara I, UFV Iramaia II, UFV Ouvidor II, UFV Ouvidor IV e UFV Tanhaçu I. Com a operação, o capital social foi reduzido de R$ 116.337 para R$ 103.588, permanecendo dividido em 1.006.503.875 ações ordinárias.

(c) A companhia tem por objeto social a exploração de atividades do setor imobiliário, compreendendo, entre outras: (i) a aquisição, incorporação, loteamento, construção, administração, alienação, locação e cessão de uso de bens imóveis próprios ou de terceiros, exclusivamente para o imóvel registrado sob a matrícula de n.º 48.636 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Loanda/Paraná; (ii) gestão e administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (iii) participação em sociedades com objeto imobiliário; (iv) desenvolvimento e operação, direta ou indireta, de projetos de infraestrutura,
notadamente usinas para geração de energia elétrica por fonte solar fotovoltaica no imóvel mencionado, com fins de exploração imobiliária e integração ao respectivo empreendimento; (v) desenvolvimento, operação e manutenção de infraestrutura de apoio à exploração dos imóveis; e (vi) prestação de serviços relacionados à estruturação, coordenação e gestão dos empreendimentos acima mencionados.

Em fevereiro de 2026, a Classe celebrou contrato para aquisição da totalidade das ações de emissão da ON Stella IV GD Energia S.A., pelo valor total de R$ 15.029. A operação está relacionada à estratégia de expansão do portfólio de geração distribuída da Classe.
A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de fevereiro de 2026 aprovou a redução do capital social da ON STELLA IV GD ENERGIA S.A. em R$ 12.161, mediante o cancelamento de 12.160.552 ações ordinárias. Como forma de restituição ao acionista, a companhia transferiu, por dação em pagamento, os direitos e obrigações relacionados ao Direito Real de Superfície (DRS) do projeto UFV Loanda, incluindo os respectivos contratos de locação. Com a operação, o capital social foi reduzido de R$ 12.914 para R$ 754, permanecendo dividido em 753.532 ações ordinárias.

Saldo em 13 de novembro de 2025	**-**
Aquisição de ações de companhias fechadas	349.141
Amortização de ações de companhias fechadas	(2.307)
Redução de capital de companhias fechadas com entrega de DRS (*)	(38.297)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	1.964
Saldo em 30 de junho de 2026	**310.501**

(*) O valor referente à redução de capital com entrega de DRS foi apurado mediante a aplicação, sobre o valor de aquisição da participação na Companhia, do mesmo percentual de redução do capital social deliberado em Assembleia.

Em 30 de junho de 2026 os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de junho de 2026, e formalmente aprovados pela Administração em agosto de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de uma propriedade para investimento que gera renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação no período do contrato, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância.

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

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 30/06/2026
Fazenda Santana	3.002
Fazenda Sertãozinho	2.932
Fazenda Renascença	2.865
Iramaia I	1.839
Matinha I	2.753
Olhos D'água	2.501
Caçu II	2.414
Estrela do Norte	2.460
Três Ranchos I	2.493
Aparecida do Taboado III	2.964
Iramaia II	1.867
Tanhaçu I	2.583
Iaciara I	2.508
Ouvidor II	2.355
Ouvidor IV	2.359
Loanda - PR	622
	38.517

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

Saldo em 13 de novembro de 2025	**-**
Aumento de capital de companhias fechadas com entrega de DRS	38.297
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	220
Saldo em 30 de junho de 2026	**38.517**

7. Receitas de propriedade para investimento

	30/06/2026
Receitas de aluguéis	21.840
	21.840

F
No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe auferiu R$ 21.840 mil em receitas de aluguéis, decorrentes substancialmente dos Contratos de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais na modalidade Buy to Lease ("Contratos de BTL"), celebrados pela Classe, na qualidade de locadora, tendo por objeto imóveis e respectivos direitos reais de superfície destinados à operação de usinas de geração de energia solar fotovoltaica. Nos termos dos contratos, a locatária está obrigada ao pagamento mensal de aluguel como contraprestação pelo uso, gozo e fruição dos respectivos imóveis e benfeitorias.

8. Taxa de administração

	30/06/2026
Taxa de administração	1.228
	1.228

A Classe paga aos seus prestadores de serviços Taxa de Administração correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe ou, caso as cotas integrem índices de mercado que considerem critérios de liquidez e volume financeiro, como o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento. Caso as cotas estejam registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será devido adicionalmente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15, corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, dos quais R$ 5 correspondem à remuneração pelos serviços de escrituração das cotas.

A Taxa de Gestão corresponde a 0,50% (meio por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe e sujeita à correção anual, 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 resulte em correção inferior à do IGP-M. Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos investidos, limitado o percentual máximo a 3,00% (três por cento) ao ano, exceto para classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados e classes de fundos de investimento que não estejam sob gestão do Gestor.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas, podendo, contudo, a cada nova emissão de cotas, ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da respectiva oferta, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua integralização, caso assim seja deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado. A cobrança de taxa de saída da Classe ou dos cotistas é vedada.

9. 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, 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 mensalmente aos cotistas, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, tenha sido pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

Os resultados que excederem o Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos poderão, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, ou destinados à Reserva de Contingência, observadas as restrições previstas na legislação, regulamentação e no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**
Lucro líquido do exercício	23.430
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	(220)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(1.964)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**21.246**
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.062)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**(1.062)**
Rendimentos declarados	**20.184**
Rendimentos a distribuir	(4.329)
Rendimentos líquidos pagos no período	**15.855**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**45,20**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	1.062

(*) Rendimentos pagos anteriormente a venda de CRIs com prejuízo.

10. Patrimônio líquido

10.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos subscritas	350.925	350.787
Cotas de investimentos integralizadas	**350.925**	**350.787**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.000,39**

10.2 Emissão de novas cotas

Em 12 de março de 2026, foi divulgado o Anúncio de Encerramento da oferta, com captação bruta de R$ 350.925 mil. Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 350.787 cotas em circulação, correspondentes a R$ 350.925 mil de cotas integralizadas, resultando em valor médio de integralização de aproximadamente R$ 1.000,39 por cota.

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, não haverá resgate de cotas, salvo pelo término do Prazo de Duração ou pela amortização total das cotas da Classe, conforme aplicável. A Classe poderá amortizar parcialmente suas cotas para redução de seu patrimônio ou para sua liquidação, conforme instruções do Gestor. Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas a comprovação do custo de aquisição de suas cotas, sendo que os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme a regra tributária aplicável. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

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

10.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	13
	13

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe apresentava saldo de R$ 13 registrado como gastos com colocação de cotas, relacionado à sua primeira emissão de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entendem-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 dessas aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima de rendimentos. 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.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026
Lucro líquido do período	23.430
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/(deduções)	
Cotas de investimentos integralizadas	350.925
Gastos com colocação de cotas	(13)
	350.912
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**6,68%**

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

12. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração	1.228	0,36%
Despesa de consultoria	176	0,05%
Despesas Cetip	122	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%
Outras despesas operacionais	756	0,22%
	2.302	**0,68%**
Patrimônio líquido médio do período		**340.222**

13. Tributação

De acordo com o Regulamento vigente, como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, exceto os ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda na fonte, nos termos da legislação aplicável.

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo aos cotistas pelo regime de caixa, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o imposto considerado definitivo para investidores pessoas físicas e antecipação do imposto de renda para investidores pessoas jurídicas.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que, cumulativamente, o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe assegurem o recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos do Fundo, nem ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenha 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos do Fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para atingir o número mínimo de cotistas. Esses requisitos também constam da redação vigente da Lei nº 11.033/2004, conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.754/2023.

14. 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.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 8, 12 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

A mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos 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	-	9.657	-	9.657
Ações de companhias fechadas	-	-	310.501	310.501
Propriedade para investimento	-	-	38.517	38.517
Total do ativo	**-**	**9.657**	**349.018**	**358.675**

18. Outras informações

18.1 Em atendimento a Resolução CVM no 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu 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 a Classe.

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

19. Eventos subsequentes

Em 20 de agosto de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando o inadimplemento parcial dos aluguéis referentes aos Contratos de Locação Terenas, relativos a 11 usinas fotovoltaicas de propriedade do Fundo. O Fundo notificou extrajudicialmente a locatária e a fiadora para pagamento dos valores em aberto, acrescidos dos encargos contratuais, permanecendo a mora não purgada até a data da divulgação.

Em 17 de setembro de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando que o inadimplemento dos Contratos de Locação Terenas permanecia em curso e que a locatária também deixou de efetuar o pagamento integral dos aluguéis referentes à competência de agosto de 2026. Em 16 de setembro de 2026, foi protocolada ação de execução judicial contra a locatária e a fiadora para cobrança dos valores inadimplidos.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *