Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 57.593.613/0001-05

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras 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 26901-024-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 05 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e à Administradora do
Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Investimento em Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo e ajustadas pelo preço de opção de venda definido contratualmente na aquisição das unidades. Em 30 de junho de 2026, o valor justo desses investimentos montava R$ 389.904 mil, o equivalente a 81,44% do Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iii)** análise dos contratos de aluguel e das matrículas dos imóveis para confirmação da propriedade do Fundo; **(iv)** recálculo das receitas de aluguel conforme contrato de locação; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores movimentados no exercício; **(vi)** exame das opções de recompra dos imóveis e avaliação de eventuais ajustes no valor de marcação dos imóveis; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras 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 reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, 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 Imobiliário 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;

- 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.

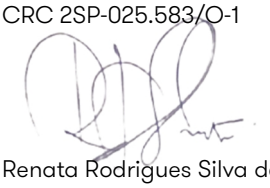
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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

Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.593.613/0001-05

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

Balanços Patrimoniais dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	4.973	1,04%	4.440	1,31%
Operações compromissadas	**5.1**	36.997	7,73%	51.084	15,07%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	**5.2 (c)**	1	0,00%	20.466	6,04%
Letras de crédito imobiliário	**5.2 (b)**	10.687	2,23%	63.791	18,82%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	2.551	0,53%	1.385	0,41%
Prêmio a receber por opção de compra	**10**	1.138	0,24%	656	0,19%
Adiantamentos	**20.3**	30.000	6,27%	110	0,03%
Outros créditos		169	0,04%	11	0,00%
		86.516	**18,07%**	**141.943**	**41,88%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	3.741	0,78%	-	0,00%
Contas a receber					
Prêmio a receber por opção de compra	**10**	103.329	21,58%	10.350	3,05%
		107.070	**22,36%**	**10.350**	**3,05%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**8**	389.904	81,44%	276.063	81,46%
		389.904	**81,44%**	**276.063**	**81,46%**
Total do ativo		**583.490**	**121,87%**	**428.356**	**126,39%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	1.676	0,35%	3.261	0,96%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	7	0,00%
Provisões e contas a pagar	**20.4**	19.275	4,03%	1.721	0,51%
Negociação e intermediação de valores		1	0,00%	1	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia		3.740	0,78%	4.440	1,31%
		24.692	**5,16%**	**9.430**	**2,78%**
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	9.000	1,88%	9.000	2,66%
Obrigação por exercício de opção de compra	**10**	71.022	14,83%	71.022	20,96%
		80.022	**16,71%**	**80.022**	**23,61%**
Total do passivo		**104.714**	**21,87%**	**89.452**	**26,39%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	389.670	81,39%	339.670	100,23%
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	(14.794)	-3,09%	(12.111)	-3,57%
Lucros (prejuízos) acumulados		103.900	21,70%	11.345	3,35%
Total do patrimônio líquido		**478.776**	**100,00%**	**338.904**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**583.490**	**121,87%**	**428.356**	**126,39%**

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

Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.593.613/0001-05

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

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 05 de novembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

	Notas	30/06/2026	05/11/2024 a 30/06/2025
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6**	36.401	8.700
Receita de prêmio de opção de compra	**10**	10.602	5.546
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		5	-
Resultado de direito por exercício de opção de compra	**10**	92.979	10.350
Despesas de tributos municipais e federais		2	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**139.989**	**24.596**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	31	3.106
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	-	(347)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	**5.2 (c)**	346	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	**5.2 (c)**	(166)	166
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		472	489
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		(32)	(7)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.2 (b)**	4.576	886
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**5.227**	**4.293**
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		260	690
Receita com operações compromissadas		2.310	1.964
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(579)	(597)
		1.991	**2.057**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**7 e 14**	(3.898)	(1.208)
Taxa de performance	**14**	(22.088)	(1.437)
Outras despesas operacionais	**14**	(466)	(182)
		(26.452)	**(2.827)**
Lucro líquido do exercício/período		**120.755**	**28.119**
Quantidade de cotas integralizadas	**12.1**	**3.896.348**	**3.396.703**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**30,99**	**8,28**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**122,88**	**99,77**

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

Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.593.613/0001-05

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 05 de novembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 05 de novembro de 2024	**7**	339.670	-	-	339.670
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	-	(12.111)	-	(12.111)
Lucro líquido do período		-	-	28.119	28.119
Rendimentos declarados	**11**	-	-	(16.774)	(16.774)
Em 30 de junho de 2025		**339.670**	**(12.111)**	**11.345**	**338.904**
Cotas de investimentos integralizadas	**7**	50.000	-	-	50.000
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	-	(2.683)	-	(2.683)
Lucro líquido do exercício		-	-	120.755	120.755
Rendimentos declarados	**11**	-	-	(28.200)	(28.200)
Em 30 de junho de 2026		**389.670**	**(14.794)**	**103.900**	**478.776**

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

Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.593.613/0001-05

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 05 de novembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Notas	30/06/2026	05/11/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		45.357	7.315
Recebimento de prêmio de opção de compra		-	4.890
Pagamento de taxa de performance		(4.723)	-
Pagamento de allowance		(30.000)	-
Pagamento de taxa de administração		(3.739)	(958)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		260	690
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		(449)	(159)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(579)	(596)
Caixa líquido das atividades operacionais		**6.127**	**11.182**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda		(31)	(110)
Rendimento de operações compromissadas		2.310	1.964
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		57.811	466.667
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(57.780)	(472.270)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(31)	5.256
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		31	3.106
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	(388.019)	(203.900)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	445.699	140.085
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	(4.576)	24
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	4.576	886
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	**5.2 (c)**	(87.756)	(55.071)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	**5.2 (c)**	108.401	34.771
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo imobiliários (FII)	**5.2 (c)**	472	489
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros)	**8.2**	(113.841)	(252.022)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	**8.2**	-	(15.041)
Recebimento de obrigação por exercício de opção de compra	**10**	-	71.022
IRRF sobre ganho de capital		(39)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(32.773)**	**(274.144)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	50.000	339.670
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**12.4**	(2.683)	(12.111)
Rendimentos distribuídos		(29.785)	(13.513)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**17.532**	**314.046**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(9.114)**	**51.084**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**51.084**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		**41.970**	**51.084**

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

Riza Equitus Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.593.613/0001-05

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 05 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Riza Equitus Real Estate Fundo de investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Riza Equitus Real Estate Fundo de investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A Classe foi constituída em 07 de outubro de 2024 na forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, a ser regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido), tendo iniciado suas atividades em 05 de novembro de 2024.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial e/ou residencial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 n° 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, no entanto não houve negociação no período.

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 principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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.

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. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

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

3.3.2 Letras de crédito imobiliárias

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 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, independente dos volumes negociados.

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 do fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.4.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, 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 Opção de compra das propriedades para investimento

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

3.9 Obrigações por operações compromissadas

As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.10 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 n° 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.11 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI´s no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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 sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. 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

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 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).

4.1.9 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

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

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.

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

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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	30/06/2025
(a) Itau RF DI VIP FIC FI (*)	4.973	4.440
(b) Operações compromissadas com lastro - LTN	36.997	51.084
	41.970	**55.524**

(a) O objetivo da Classe é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado DI", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CD ou da taxa Selic.

(b) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional - LTN com retorno em 01/07/2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.
(*) São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em operações compromissadas.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(b) Letras de crédito imobiliário (LCI)	10.687	63.791
(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1	20.466
	10.688	**84.257**
Circulante	10.688	84.257

(b) Letras de crédito imobiliário

LCI, ou Letra de Crédito Imobiliário, é um investimento de renda fixa emitido por instituições financeiras para financiar o setor imobiliário. É como um empréstimo que você faz ao banco, que por sua vez usa esse dinheiro para financiar projetos de construção ou compra de imóveis. Em troca, você recebe juros sobre o valor investido, com a garantia de que o investimento é lastreado em operações de crédito imobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário estão compostas como a seguir:

		30/06/2026				
Emissor	**Ativo**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa**	**Quantidade em Carteira**	**Valor justo**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 25A02634468	17/01/2025	18/01/2027	CDI + 95%	59	10.687
						10.687

		30/06/2025				
Emissor	**Ativo**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa**	**Quantidade em Carteira**	**Valor justo**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 25A02634468	17/01/2025	18/01/2027	CDI + 95%	59	63.791
						63.791

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	203.900
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	(140.085)
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	886
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(24)
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(886)
Saldo em 30 de junho de 2025	**63.791**
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	388.019
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	(445.699)
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	4.576
Saldo em 30 de junho de 2026	**10.687**

(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e 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, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados. (vide Nota Explicativa n° 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

		30/06/2026				
Classe	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Quantidade de cotas detidas**	**Percentual das cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
RIZA LECCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	1	0%	1.012,48	1
						1

		30/06/2025				
Classe	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Quantidade de cotas detidas**	**Percentual das cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
RIZA LECCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	20.228	40%	1.011,78	20.466
						20.466

Legendas
(*) Classe administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
(1) Híbrido

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	55.071
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(34.771)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	166
Saldo em 30 de junho de 2025	**20.466**
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	87.756
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(108.401)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	346
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(166)
Saldo em 30 de junho de 2026	**1**

6. Alugueis a Receber

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

Prazo	**30/06/2026**	**30/06/2025**
A vencer	2.551	1.385
Total	**2.551**	**1.385**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as receitas de alugueis totalizaram o montante de R$ 36.401 (2024 - R$ 8.700).

7. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	**30/06/2025**
Taxa de administração	3.898	1.208
Taxa de performance	22.088	1.437
	25.986	**2.645**

O Administrado receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total da Classe, ou (b) caso as Cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas da Classe, como por exemplo, 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 do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais), atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas, em janeiro de cada ano.

O Gestor fará jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times \{[Resultado_{n-1}] \quad [PL\ Base * (1+Taxa\ de\ Correção_{n-1}^{m-1})]\}$$

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento	**30/06/2026**	**30/06/2025**
(1) Fazenda Santa Paula - Rodovia 267, km 36 – Núcleo Empresarial Bataguassu / MS	166.035	166.022
(2) Superfrio Armazéns - Rod. BR 376, 18.500 - Miringuava São José dos Pinhais/PR	83.000	83.000
(3) Centro de Distribuição da Castropil Embalagens - Estrada dos Moraes, 265, Mairiporã/SP	27.851	27.041
(4) Condomínio Especial Green House - Rod. Engenheiro Ermenio Oliveira Penteado s/nº, Marginal Norte - Indaiatuba/SP	71.000	-
(5) Andorinha/SP - Garagem localizada na Avenida Olavo Fontoura, 2220, Vila Baruel - São paulo/SP	27.018	-
(6) Garagem Sul - Imóveis logísticos localizados na Avenida Bela Vista, quadra 14, 15 e 18, Jardim Santo Antônio, Goiânia/GO	15.000	-
	389.904	**276.063**

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

Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a) - valor pago	252.022
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a) - Obrigações por aquisição de imóveis (Nota Explicativa n° 9)	9.000
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	15.041
Saldo em 30 de junho de 2025	**276.063**
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (b) - valor pago	113.841
Saldo em 30 de junho de 2026	**389.904**

(a) (1) Em fato relevante de 28 de novembro de 2024, foi divulgado que a Aliança Agrícola do Cerrado S.A., inscrita sob o CNPJ de nº 12.006.181/0001- 42 cedeu à Classe Única uma Opção de Compra pelo valor de R$ 17.645, para a aquisição de uma unidade de esmagamento de soja localizada em Bataguassu-MS, com área total de 25.0269 ha (vinte e cinco hectartes, dois ares e sessenta e nove centiares) ("Planta de Esmagamento"). II. Na mesma data da referida cessão, A Classe Única exerceu a Opção de Compra e celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura") para a aquisição da Planta de Esmagamento, pelo montante total de R$ 133.377, totalizando o valor da compra em R$ 151.022, integralmente pagos no ato para ao vendedores;
(2) Em fato relevante de 24 de março de 2025, foi divulgado que A Classe celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("Instrumento de Compra e Venda") junto a Superfrio Armazéns Gerais S.A. inscrita sob o CNPJ sob o nº 02.060.862/0011-07. tendo por objeto a promessa de compra de um imóvel localizado no município de São José dos Pinhais, estado do Paraná, com área total de 100.000 m² e área construída de 14.305,09 m² ("Imóvel"), pelo montante total de R$ 83.000, a serem desembolsados da seguinte forma: R$ 61.500 no ato, e R$ 21.500 contra a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, quitado em 07 de abril de 2025;
(3) Em fato relevante de 14 de abril de 2025, foi divulgado que a Classe celebrou, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Compromisso de Compra e Venda"), junto a Kaspart Participações LTDA ("Vendedora"), inscrita sob o CNPJ sob o nº 11.158.985/0001-02, tendo por objeto a promessa de venda e compra de um imóvel localizado no município de Mairiporã, estado de São Paulo, com área total construída de 11.981,95 m² ("Imóvel"), pelo montante total de R$ 27.000, a serem desembolsados da seguinte forma: R$ 8.000 pagos no ato, R$10.000 em até 3 dias úteis contados do primeiro pagamento e R$ 9.000, concomitante à lavratura da Escritura Definitiva. Em 30 de junho de 2025 o montante de R$ 9.000 encontra-se como uma obriagação pela por aquisições de imóveis.

(b) (1) Em fato relevante de 28 de julho de 2025, foi divulgado que a Classe celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Compromisso de Compra e Venda"), junto à JGR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA. ("Vendedora" ou "JGR"), inscrita sob o CNPJ sob o nº 17.364.110/0001-35, tendo por objeto a promessa de venda e compra de 26 salas comerciais, integrantes de empreendimento imobiliário localizado no município de Indaiatuba, estado de São Paulo ("Imóveis"), pelo montante total de R$ 71.000, a serem desembolsados da seguinte forma: a) uma primeira tranche, de até R$ 49.000, sendo parte desse valor destinada diretamente à quitação de ônus de credores detentores de alienação fiduciária dos Imóveis; b) o saldo remanescente será pago concomitantemente à lavratura da Escritura Definitiva, condicionada à comprovação de baixa dos ônus;
(2) Em fato relevante de 02 de dezembro de 2025, a Classe Única informou aos seus cotistas e ao mercado que, em 28 de novembro de 2025, celebrou, com a Empresa de Transportes Andorinha S.A. ("Andorinha"), a Escritura Pública de Venda e Compra e o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a aquisição pela Classe Única de quatro imóveis localizados na cidade de São Paulo/SP ("Imóveis"), pelo montante total de R$27.000, desembolsados em parcela única, à vista, na data de aquisição;
(3) Em fato relevante de 27 de janeiro de 2026, foi divulgado que a Classe se comprometeu a adquirir, da Pontal Administração e Participações Ltda. ("Pontal"), o conjunto de imóveis composto pelas matrículas 1.449, 1.883, 2.746, 5.275, 5.831, 6.054, 6.384, 7.390, 7.926, 8.223, 14.892, 18.470, 22.359, 26.874, 26.917, 27.018, 27.035, 31.964, 39.876 e 41.059, pertencentes ao 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO, que integram a chamada Garagem Sul, pelo valor total de R$ 15.000. O preço será pago mediante desembolso imediato de R$ 2.000 na data da assinatura e quitação do saldo concomitantemente à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme previsto no referido Compromisso.

8.3 Avaliação a valor justo

			30/06/2026		
Empreendimento	**Método**	**Vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Fazenda Santa Paula - Rodovia 267, km 36 – Núcleo Empresarial Bataguassu / MS	(a), (b)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,75% a.a.
(2) Superfrio Armazéns - Rod. BR 376, 18.500 - Miringuava São José dos Pinhais/PR	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a.
(3) Centro de Distribuição da Castropil Embalagens - Estrada dos Moraes, 265, Mairiporã/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
(4) Condomínio Especial Green House - Rod. Engenheiro Ermenio Oliveira Penteado s/nº, Marginal Norte - Indaiatuba/SP	(c)	N/A	10 anos	N/A	N/A
(5) Andorinha/SP - Garagem localizada na Avenida Olavo Fontoura, 2220, Vila Baruel - São paulo/SP	(c)	N/A	10 anos	N/A	N/A
(6) Garagem Sul - Imóveis logísticos localizados na Avenida Bela Vista, quadra 14, 15 e 18, Jardim Santo Antônio,	(c)	N/A	10 anos	N/A	N/A

			30/06/2025		
Empreendimento	**Método**	**Vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Fazenda Santa Paula - Rodovia 267, km 36 – Núcleo Empresarial Bataguassu / MS	(a), (b)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,75% a.a.
(2) Superfrio Armazéns - Rod. BR 376, 18.500 - Miringuava São José dos Pinhais/PR	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a.
(3) Centro de Distribuição da Castropil Embalagens - Estrada dos Moraes, 265, Mairiporã/SP	(c)	N/A	10 anos	N/A	N/A

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield e Binswanger Brazil ("Bianswanger"). O valor justo correspondente aos imóveis, está suportado por laudos de avaliação realizados pelsa empresas, 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 projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. No caso exclusivo do imóvel Fazenda Santa Paula, como trata-se de um complexo industrial de processamento de grãos, cuja operação está diretamente vinculada a um contrato de *Sale & Leaseback* vigente até 2029, este contrato inclui, além do imóvel, as máquinas e equipamentos industriais que são essenciais para a continuidade operacional do arrendamento, para a correta precificação do ativo foi contratada a empresa Control Union para a realização da avaliação adicional das máquinas e equipamentos anexados ao imóvel. Os laudos foram datados e aprovados pela administração em junho de 2026 e 2025.

(a) Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através do arrendamento para grandes locatários. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Cushman & Wakefield possui equipe técnica qualificada e especializada no segmento de avaliação imobiliária. Os laudos produzidos por seus especialistas são elaborados em conformidade com os Padrões de Avaliação RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), conforme as diretrizes estabelecidas no Livro Vermelho, por avaliadores que atuam como Avaliadores Externos, quando aplicável, e em atendimento às normas técnicas brasileiras NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4, emitidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os profissionais da Cushman & Wakefield possuem ampla experiência na realização de avaliações imobiliárias para os mais diversos segmentos do mercado, atendendo bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores de recursos, empresas e investidores, tanto em avaliações pontuais quanto em trabalhos de avaliação de portfólios. A atuação contempla diferentes tipologias de ativos imobiliários, incluindo edifícios corporativos, escritórios, salas comerciais, lajes corporativas, empreendimentos comerciais e outros imóveis destinados a fins de investimento e ocupação.

A Binswanger Brazil possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

(b) A avaliação das máquinas e equipamentos considerou: (i) a verificação da existência física dos bens, (ii) o exame de seu estado de conservação, (iii) a determinação de seu valor de mercado e (iv) a apuração de seu valor de liquidação, levando em conta obsolescência, vida útil remanescente e liquidez. O valor de mercado foi estabelecido com base no valor de reposição novo, deduzido da depreciação técnica apurada, ou, quando aplicável, por meio de pesquisa comparativa junto a fornecedores, fabricantes e comerciantes de bens similares. Esse montante representa a quantia mais provável de negociação, na data-base da avaliação, em condições normais de mercado, entre partes independentes e plenamente informadas.

A Control Union Brasil atua desde 1986 e é parte de uma rede global com presença em mais de 80 países e 274 escritórios e laboratórios. Prestando serviços especializados em inspeções, certificações e gestão de garantias, com foco na qualidade técnica e sustentabilidade. A empresa possui importantes acreditações em padrões internacionais, como ISO/IEC 17020, ISO/IEC 17065 e ISO/IEC 17021, além de ampla experiência no suporte a instituições financeiras, mercados regulados e cadeias de supriment complexas.

(c) Conforme mencionado na Nota Explicativa n° 7.2 (a) (b), 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 do imóvel em 30 de junho de 2026 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

9 Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por aquisição de imóveis - imóvel Castropil	9.000	9.000
	9.000	**9.000**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o saldo em aberto de obrigações por imóveis referem-se integralmente aos valores a pagar do imóvel Castropil.

10. Prêmio a receber por opção de compra e Obrigação por exercício de opção de compra

Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. Nos exercícios findos em 30 junho de 2026 e 2025, os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através das premissas definidas em contrato.

	30/06/2026		
Propriedades para investimento	**Prêmio a receber por opção de compra (remuneração mensal)**	**Prêmio a receber por opção de compra (direitos a receber pela recompra do imóvel)**	**Obrigação por exercício de opção de compra**
(1) Fazenda Santa Paula - Bataguassu (a)	-	94.179	71.022
(2) Superfrio Armazéns (b)	723	3.000	-
(3) Centro de Dist. da Castropil (c)	157	1.350	-
(4) Condomínio Especial Green House (d)	-	2.300	-
(5) Andorinha/SP (e)	157	2.500	-
(6) Garagem Sul (f)	101	-	-
	1.138	**103.329**	**71.022**

	30/06/2025		
Propriedades para investimento	**Prêmio a receber por opção de compra (remuneração mensal)**	**Prêmio a receber por opção de compra (direitos a receber pela recompra do imóvel)**	**Obrigação por exercício de opção de compra**
(1) Fazenda Santa Paula - Bataguassu (a)	344	6.000	71.022
(2) Superfrio Armazéns (b)	309	3.000	-
(3) Centro de Dist. da Castropil (c)	3	1.350	-
	656	**10.350**	**71.022**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe apropriou Receitas de prêmio de opção de compra no montante de R$ 10.602 (2025 - R$ 5.546) e resultado de direito por exercício de opção de compra de R$ 92.979 (2025 R$ 10.350).

(a) Em 28 de novembro de 2024, além da compra do imóvel detalhado na nota 8.2, (i) a locatária Aliança Agrícola adquiriu da Classe uma opção de compra da Planta de Esmagamento pelo valor de R$ 71.022, pago integralmente no ato, tendo como preço de exercício, no vencimento do Contrato de Locação, o valor de R$ 80.000. O Contrato de Opção de Compra prevê pagamentos mensais para a Classe, da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 80.000. (ii) Ainda, a Classe Única celebrou com a Aliança o contrato de locação atípico com prazo de 5 (cinco) anos, que prevê o pagamento mensal de R$ 667, acarretando à Classe Única um cap rate de 0,83% a.m. (iii) De acordo com a Gestora, a operação poderá resultar em um Buy to Lease de R$ 80.000, com prazo de vencimento de 5 anos e remuneração de IPCA + 0,83% a.m. Em complemento, no dia 27 de junho de 2025, foi divulgado através de Fato relevante que a Classe, na qualidade de proprietária do imóvel locado à empresa Aliança Agrícola celebrou aditivo ao Contrato de Locação do Imóvel. (i) A Locatária manifestou interesse na realização de obras de ampliação no Imóvel. Em apoio à iniciativa, a Classe concedeu um cash allowance no valor de R$ 15.000, que será destinado exclusivamente ao custeio parcial das despesas relacionadas à execução das referidas obras. As benfeitorias realizadas no âmbito das obras de ampliação permanecerão incorporadas ao Imóvel e serão de propriedade da Classe, contribuindo para a valorização do ativo. (v). Em contrapartida à valorização gerada pelas obras, as partes acordaram na repactuação do valor do aluguel mensal, que passará a ser de R$ 783; (vi) Considerando a valorização do Imóvel decorrente da ampliação, os valores estabelecidos na cláusula de opção de compra foram ajustados, por meio de aditivo ao Contrato de Opção de Compra. Assim, ficando definido que: caso o exercício da opção ocorra em qualquer data anterior a 26 de novembro de 2029, o preço de exercício será de R$ 111.100, ou caso o exercício ocorra em 26 de novembro de 2029, o preço será de R$ 101.000, resultando em um ganho patrimonial estimado em R$ 6.000.

(b) Em 24 de março de 2025, além da compra do imóvel detalhado na Nota Explicativa n° 8.2, (i) a Classe celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel com Condição Resolutiva (“Instrumento de Opção de Compra”) junto a Log Frio Logística LTDA. (“Logfrio”), inscrita sob o CNPJ nº 06.975.242/0001-87, pertencente ao mesmo grupo econômico da Superfrio, que terá como preço de exercício, ao final do prazo do Instrumento de Opção de Compra, o valor de R$ 86.000, gerando um ganho patrimonial aos cotistas de R$ 3.000. O Instrumento de Opção de Compra prevê pagamentos mensais para a Classe da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 83.000.(ii) O Imóvel atualmente está locado através de um Contrato de Locação Atípico (“Contrato de Locação Atípico”), firmado em 08 de março de 2007, com vigência até junho de 2028 e aluguel mensal atual de R$ 806, corrigido anualmente em abril (iii). O cap rate envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de aproximadamente 11,7%. Os valores recebidos acima de R$ 758 serão utilizados para pagamento do IPCA/IBGE, mencionados acima, no Instrumento de Opção de Compra (i) Ainda no mesmo ato, a Classe e a Logfrio celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não-Residenciais e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva, que passará a ter vigência, de forma automática, caso a Aurora não renove o Contrato de Locação Atípico até junho de 2028, ou seja, no seu vencimento, ou opte por rescindi-lo antecipadamente. Nesse caso, a Logfrio passará a realizar pagamentos mensais de R$ 758 a título de locação do Imóvel, com prazo de vencimento em abril de 2031 (v) De acordo com a Gestora, em resumo, a operação resultará em um Sale & Leaseback com Opção de Recompra de R$ 83.000, com prazo de vencimento de 6 anos e remuneração de IPCA + 11,5% a.a.

(c) Em 14 de abril de 2025, além da compra do imóvel detalhado na Nota Explicativa n° 8.2, (i) a Classe também celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano com Condição Resolutiva (“Opção de Compra”), junto a Distribuidora de Embalagens Castropil LTDA. inscrita sob o CNPJ nº 08.961.274/0001-59, que terá como preço de exercício, ao final do prazo da Opção de Compra, o valor de R$ 28.350. gerando um ganho patrimonial aos cotistas de R$ 1.350. A Opção de Compra prevê pagamentos mensais para a Classe da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 27.000; (ii) A Administradora informaram que, a Classe e a nova locatária celebraram, também nesta data, o Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não-Residenciais e Outras Avenças (“Contrato de Locação”). A Nova Locatária passará a realizar pagamentos mensais de R$ 248 a título de locação do Imóvel, com prazo de vencimento em 11 de abril de 2035. O cap rate envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de aproximadamente 11,6%. (iii) De acordo com a Gestora, em resumo, a operação resultará em um Sale & Leaseback com Opção de Recompra de R$ 27.000, com prazo de vencimento de 10 (dez) anos e remuneração de IPCA + 11,6% a.a..

(d) Em 23 de julho de 2025, além da compra do imóvel detalhado na Nota Explicativa n° 8.2, (i) a Classe também celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano com Condição Suspensiva e Resolutiva (“Opção de Compra”), junto a JGR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA. inscrita sob o CNPJ nº 17.364.110/0001-35, que terá como preço de exercício, ao final do prazo da Opção de Compra, o valor de R$ 73.300 gerando um ganho patrimonial aos cotistas de R$ 2.300. A eficácia e plena validade do Contrato estará condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à formalização da aquisição dos Imóveis pelo OUTORGANTE através da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra pelos Vendedores em favor do OUTORGANTE, na forma prevista no Compromisso (“Condição Suspensiva”).

(e) Em 28 de novembro de 2025, além da compra do imóvel detalhado na Nota Explicativa n° 8.2, (i) a Classe também celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano com Condição Resolutiva (“Opção de Compra”), junto a EMPRESA DE TRANSPORTES ANDORINHA S.A. inscrita sob o CNPJ nº 55.334.262/0001-84, que terá como preço de exercício, ao final do prazo da Opção de Compra, o valor de R$ 29.500 gerando um ganho patrimonial aos cotistas de R$ 2.500. A Opção de Compra prevê pagamentos mensais para a Classe da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 27.000;

(f) Em 27 de janeiro de 2026, além da compra do imóvel detalhado na nota 8.2, (i) a Classe também celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano com Condição Resolutiva (“Opção de Compra”), junto a PONTAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. inscrita sob o CNPJ nº 07.258.201/0001-32, que terá como preço de exercício, ao final do prazo da Opção de Compra, o valor de R$ 45.000 não gerando ganho patrimonial aos cotistas. A Opção de Compra prevê pagamentos mensais para a Classe da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R$ 45.000;

11. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação da Classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Lucro líquido do exercício/período	120.755	28.119
Inadimplência com rendas	(11)	(66)
Despesas operacionais não pagas	29	34
Direitos a receber pela recompra de imóveis (Opção)	(92.979)	(10.350)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	166	(166)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (oficio CVM 01/2014)	**27.960**	**17.571**
Retenção de rendimentos - até 5%	242	(797)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**242**	**(797)**
Rendimentos declarados	**28.202**	**16.774**
Rendimentos (a distribuir)	(1.676)	(3.261)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.261	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**29.787**	**13.513**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**7,64**	**3,98**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,87%	95,46%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	242	(797)

12 Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		**30/06/2025**	
	R$	**Quantidade**	**R$**	**Quantidade**
Cotas de investimentos subscritas	389.670	3.896.348	339.670	3.396.703
Cotas de investimentos integralizadas	**389.670**	**3.896.348**	**339.670**	**3.396.703**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,01**		**100,00**

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo, após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 146.790 com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), tendo 1.467.896 subscritas e total integralizadas em novembro de 2024.
A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 192.880 com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), tendo 1.928.807 subscritas e total integralizadas em abril 2025 (1.018.274), em maio de 2025 (420.511) e junho de 2025 (490.022).

A terceria emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 50.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), tendo 499.645 subscritas e totalmente integralizadas em abrol de 2026.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pela Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercicios findos em 30 junho de 2026 e 2025, a Classe não amortizou cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	**30/06/2025**
Gastos com colocação de cotas	14.794	12.111
	14.794	**12.111**

No exercício findo em 30 junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 2.683 (2025 - R$ 12.111).

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. 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 desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. O valor da reserva de contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou recomposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingênca.

13 Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	**30/06/2025**
Lucro líquido do exercício/período	120.755	28.119
Patrimônio líquido inicial	338.904	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	50.000	339.670
Gastos com colocação de cotas	(2.683)	(12.111)
	47.317	**327.559**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**31,27%**	**8,58%**

(*) 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.

14 Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		**30/06/2025**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração	3.898	1,00%	1.208	0,67%
Taxa de Performance	22.088	5,66%	1.437	0,80%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	579	0,15%	597	0,33%
Outras receitas/(despesas) operacionais	466	0,12%	182	0,10%
	27.031	**6,93%**	**3.424**	**1,90%**
Patrimônio líquido médio do período		**390.196**		**179.492**

15 Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

16 Demandas judiciais

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

17 Serviços de custódia e tesouraria

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

18 Partes relacionadas

Durante os exercícios, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 7 e 17.

19 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.973	-	4.973
Certificados de recebíveis imobiliários - Compromissadas	-	36.997	-	36.997
Letras de crédito imobiliário	-	10.687	-	10.687
Propriedades para investimento	-	-	389.904	389.904
Cotas de fundos de investimento imobiliário	1	-	-	1
Total do ativo	**1**	**52.657**	**389.904**	**442.562**

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.440	-	4.440
Certificados de recebíveis imobiliários - Compromissadas	-	51.084	-	51.084
Letras de crédito imobiliário	-	63.791	-	63.791
Propriedades para investimento	-	-	276.063	276.063
Cotas de fundos de investimento imobiliário	20.466	-	-	20.466
Total do ativo	**20.466**	**119.315**	**276.063**	**415.844**

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas Notas Explicativas n° 5.1 e n° 5.2.

20 Outras informações

20.1 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 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.

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

20.3 Em 5 de março de 2026 foi celebrado o Segundo Aditivo ao Contrato de Locação e à Opção de Compra referentes ao galpão industrial em Bataguassu/MS, ajustando o valor do aluguel (de R$ 784 para R$ 1.439 na competência de março/2026, reduzindo-se progressivamente até retornar a R$ 784 a partir de julho/2028), com apropriação integral da caução vigente (R$ 4.758) como antecipação de aluguéis e concessão de cash allowance de R$ 30.000 para benfeitorias a ser apropriado pela duração do tempo do contrato de locação.

20.4 A linha de "Provisões e contas a pagar" está composta conforme abaixo

	30/06/2026	**30/06/2025**
Taxa de administração	410	250
Taxa de performance	18.802	1.437
Outros	63	34
	19.275	**1.721**

21 Eventos subsequentes

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

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *