Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 60.922.008/0001-37)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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 políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

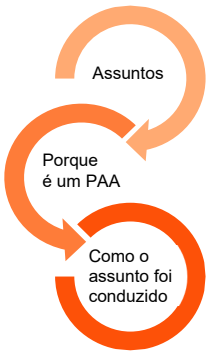
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.4 e 7)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento. A mensuração do valor justo dos investimentos considera técnicas de avaliação sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e a coerência lógica e aritmética desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao período de 27 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 19 de setembro de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

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.

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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 28 de setembro de 2026 | 16:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1295B63D319F49F...

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.922.008/0001-37)

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

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	23.886	2,17%	240.101	100,04%
Certificados de recebíveis imobiliários - Compromissada	**5.1**	30.237	2,75%	-	0,00%
Contas a receber				-	
Aluguéis a receber	**6**	19.385	1,76%	-	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6**	(498)	-0,05%	-	0,00%
		73.010	**6,65%**	**240.101**	**100,04%**
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		1.369.983	124,73%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		113.372	10,32%	-	0,00%
	7	**1.483.355**	**135,05%**	**-**	**0,00%**
Total do ativo		**1.556.365**	**141,70%**	**240.101**	**100,04%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**12**	12.848	1,17%	71	0,03%
Provisões e contas a pagar	**21.7**	1.103	0,10%	33	0,01%
Obrigações por captação de recursos	**9**	8.328	0,76%	-	0,00%
		22.279	**2,03%**	**104**	**0,04%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	**9**	61.428	5,59%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóvel	**10**	374.310	34,08%	-	0,00%
		435.738	**39,67%**	**-**	**0,00%**
Total do passivo		**458.017**	**41,70%**	**104**	**0,04%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**13.2**	1.015.746	92,48%	240.000	100,00%
Gastos com colocação de cotas	**13.4**	(35.449)	-3,23%	-	0,00%
Lucros (Prejuízos) Acumulados		118.051	10,75%	(3)	0,00%
Total do patrimônio líquido		**1.098.348**	**100,00%**	**239.997**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.556.365**	**141,70%**	**240.101**	**100,04%**

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.922.008/0001-37)

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

Demonstrações dos resultados do exercício de 30 de junho de 2026 e do período de 27 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

	Nota	30/06/2026	27/06/2025 a 30/06/2025
Receitas de propriedade para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	37.400	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	**8**	9	-
Receitas de garantia de rentabilidade	**8**	410	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6**	(498)	-
		37.321	**-**
Custo de propriedade para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	**7**	113.372	-
Despesas de condomínio		(107)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(312)	-
Resultado líquido de propriedade para investimento		**150.274**	**-**
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		19.912	101
Receitas com operações compromissadas - CRI		11.031	-
Receitas de operações compromissadas		80	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(4.054)	-
		26.969	**101**
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**11 e 15**	(4.788)	(26)
Outras receitas / (despesas) operacionais	**15**	(71)	(7)
		(4.859)	**(33)**
Lucro líquido do período		**172.384**	**68**
Quantidade de cotas integralizadas	**13.1**	**100.410.297**	**24.000.000**
Lucro (prejuízo) líquido por cota		**1,72**	**0,0028**

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.922.008/0001-37)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício de 30 de junho de 2026 e do período de 27 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**-**	**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas em 27 de junho de 2025	**13.1**	240.000	-	-	240.000
Lucro líquido do período		-	-	68	68
Rendimentos apropriados	**12**	-	-	(71)	(71)
Em 30 de junho de 2025		**240.000**	**-**	**(3)**	**239.997**
Cotas de investimentos integralizadas	**13.1**	775.746	-	-	775.746
Gastos com colocação de cotas	**13.4**	-	(35.449)	-	(35.449)
Lucro líquido do período		-	-	172.384	172.384
Rendimentos apropriados	**12**	-	-	(54.330)	(54.330)
Em 30 de junho de 2026		**1.015.746**	**(35.449)**	**118.051**	**1.098.348**

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

BTG Pactual Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.922.008/0001-37)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício de 30 de junho de 2026 e do período de 27 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	27/06/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		80	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		19.912	101
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	18.015	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias	**8**	9	-
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade	**8**	410	-
Pagamento de taxa de administração		(4.120)	-
Pagamento (compensação) de IR		(4.054)	-
Outros pagamentos operacionais		(88)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**30.164**	**101**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimento de operações compromissadas (CRI)		11.031	-
Aquisição de imóveis para renda	**7**	(995.673)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(984.642)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**13.1**	775.746	240.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**13.4**	(35.449)	-
Recebimento de Captação de recursos	**9**	69.756	-
Rendimentos distribuídos	**12**	(41.553)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**768.500**	**240.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(185.978)**	**240.101**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**240.101**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**5.1**	**54.123**	**240.101**

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Prime Logística 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 BTG Pactual Prime Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"), constituída, inicialmente, por 03 subclasses, quais sejam, (i) as Cotas da subclasse "A" ("Cotas da Subclasse A"); (ii) as Cotas da subclasse "B" ("Cotas da Subclasse B"); e (iii) as Cotas da subclasse "C" ("Cotas da Subclasse C, e, quando em conjunto com as Cotas da Subclasse A, as Cotas da Subclasse B e as Cotas das Novas Subclasses, apenas "Subclasses de Cotas"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 20 de maio de 2025, com prazo de duração determinado de 5 anos a contar do início de suas atividades, prorrogáveis por até 2 anos adicionais, e início de suas atividades em 27 de junho de 2025. A Classe é destinado a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "típico" ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários; (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

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 a Classe estão detalhados na Nota 4.

As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Anexo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Itaú Soberano RF Simples FIF da CIC RL	22.755	240.101
(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	1.131	-
(c) Certificados de recebíveis imobiliários - Compromissada	30.237	-
	54.123	**240.101**

(a) Estão compostas por cotas do Soberano Simples FIC, que é administrado pelo Itau Unibanco SA. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Soberano Simples FIC é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) O saldo é composto por cotas são do BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pelo BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM. a Classe possui perfil conservador e busca acompanhar a variação das taxas de juros do mercado, tendo o CDI como referência, por meio de aplicações predominantemente em ativos de renda fixa de baixo risco, especialmente títulos públicos federais e operações relacionadas.

(c) Está composto por operações compromissadas vinculadas a certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") com recompra possível a partir de julho de 2026, custodiadas pelo Banco BTG Pactual S.A.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	10.071	-
Vencidos até 120 dias	8.816	-
Vencidos de 121 a 180 dias	498	-
	19.385	**-**

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
Vencidos de 121 a 180 dias	(498)	-
	(498)	**-**

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	30/06/2026	30/06/2025
(1) Cajamar: Corresponde a 100% do imóvel logístico localizado na Avenida Davide Primo Lattes, nº 947, Empresarial dos Eucaliptos, Cajamar/SP, implantado em terreno de aproximadamente 226.115 m², com 75.355 m² de área construída, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí sob matricula nº 166933.	460.000	-
(2) Guarulhos: Corresponde a 13,65% do imóvel logístico localizado na Estrada Velha de São Miguel, s/nº, Jardim Presidente Dutra, Guarulhos/SP, com 112.002 m² de área construída, registrado no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos sob matricula nº 76668.	91.455	-
(3) Duque de Caxias: Corresponde a 100% do imóvel logístico localizado na Rodovia Washington Luiz, s/nº, Km 103, Santo Antônio da Serra, Duque de Caxias/RJ, implantado em terreno de aproximadamente 473.073 m², com 223.339 m² de área construída, registrado no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição (4º distrito) sob matricula nº 5812.	850.000	-
(4) Embu I: Corresponde a 13,65% do imóvel logístico localizado na Avenida Isaltino Victor de Moraes, nº 437, Vila Bonfim, Embu das Artes/SP, implantado em terreno de aproximadamente 182.310 m², com 60.204 m² de área construída, registrado no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes sob matricula n° 4166.	47.775	-
(5) Embu II: Corresponde a 13,65% do imóvel logístico localizado na Avenida José Martins da Costa, nº 134, Cooperativa, Embu das Artes/SP, implantado em terreno de aproximadamente 411.400 m², com 33.413 m² de área construída, dos quais aproximadamente 28.631 m² correspondem à área seca e 4.782 m² à área resfriada/congelada, registrado no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes sob matricula n° 14337.	34.125	-
	1.483.355	**-**

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

Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Propriedades para investimento - Capex	995.673
Obrigações por aquisição de imóvel - Nota 10	374.310
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	113.372
Saldo em 30 de junho de 2026	**1.483.355**

7.2 Avaliação a valor justo

	30/06/2026				
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Cajamar	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(2) Guarulhos	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a.	7,75% a.a.
(3) Duque de Caxias	(a)	46,92%	11 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
(4) Embu I	(a)	0,00%	11 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(5) Embu II	(a)	0,00%	11 anos	9,25% a.a.	8,50% a.a.

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos está suportados por laudos de avaliação realizados pela Colliers Technical Services Ltda, datados de maio de 2026, e aprovados pela administração em junho de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional liquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Colliers Technical Services Ltda., por meio de sua área de Valuation & Advisory Services, conta com equipe técnica especializada e ampla experiência no segmento de avaliação imobiliária, oferecendo avaliações de ativos individuais e portfólios imobiliários, com rigor técnico, independência, transparência e aderência às normas e padrões nacionais e internacionais aplicáveis. Os trabalhos de avaliação desenvolvidos pela Colliers são realizados com base em metodologias reconhecidas internacionalmente e em conformidade com os padrões profissionais aplicáveis, incluindo as normas da RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, IVSC – International Valuation Standards Council, bem como as normas técnicas brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, incluindo a série NBR 14.653, observando-se, quando aplicável, os requisitos relacionados às normas contábeis e ao IFRS.

8. Receitas de aluguéis

	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de aluguéis	37.400	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	9	-
Receitas de garantia de rentabilidade (*)	410	-
	37.819	**-**

As unidades de locações das propriedades para investimento são armazéns logísticos e plantas industriais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA e IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

(*) No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu receita de garantia de rentabilidade no montante de R$ 410, decorrente de mecanismo de renda mínima garantida previsto no âmbito da aquisição do imóvel localizado em Duque de Caxias/RJ, destinado a compensar a vacância do empreendimento. Os valores foram recebidos no período de janeiro a março de 2026, sendo registrados contabilmente recebimentos provenientes da GLP Investimentos II FIP Multiestratégia e da ARA Participações S.A.

No exercicio findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 18.015 (2025 - R$ 0).

9. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2026	30/06/2025
(3) Duque de Caxias	69.756	-
	69.756	**-**
Circulante	8.328	-
Não circulante	61.428	-

(a) Em julho de 2021, a Classe celebrou o contrato de compra e venda do imóvel BTLG Ribeirão Preto pelo preço total de R$ 169.200, sendo R$ 69.200 pago à vista e o saldo remanescente de R$ 100.000 a prazo. Para pagamento do montante a prazo, a Classe assinou em julho de 2021 o contrato de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") com a Vert Companhia Securitizadora, em duas séries de certificados de recebíveis imobiliários, sendo: i) primeira série de R$ 60.000 com pagamento único no vencimento em 20 de julho de 2023 e juros mensais de 100% do CDI + 2.70% a.a; e ii) segunda série de R$ 40.000, sendo o pagamento em 96 parcelas mensais após transcorrido o prazo de 24 meses de carência, corrigidas pelo IPCA, e juros mensais de 5.92% a.a. Ambas séries sem multa de pré- pagamento.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Recebimento de Captação de recursos	69.756
Saldo em 30 de junho de 2026	**69.756**

10. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2026	30/06/2025
(1) Cajamar	109.367	-
(2) Guarulhos	66.441	
(3) Duque de Caxias	175.912	-
(4) Embu I	12.532	
(5) Embu II	10.058	
	374.310	**-**
Circulante	-	-
Não circulante	374.310	-

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía obrigações por aquisição de imóveis no montante de R$ 374.310, decorrentes das parcelas a prazo relativas à aquisição dos imóveis integrantes de sua carteira. O saldo contempla obrigações remanescentes da aquisição inicial dos cinco imóveis, no montante de R$ 89.031, bem como R$ 285.279 referentes à parcela de 26,45% do preço de aquisição da participação adicional nos imóveis de Cajamar e Duque de Caxias, cujo valor total da operação foi de R$ 1.078.560, sendo 73,55% pagos à vista e o saldo a ser pago em até 24 meses da data de fechamento da operação, sujeito à atualização monetária pelo IPCA.

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Aquisição de Imóveis	1.369.983
Pagamento da primeira parcela	(995.673)
Saldo em 30 de junho de 2026	**374.310**

11. Taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	4.788	26
	4.788	**26**

a Classe paga aos seus prestadores de serviços uma Taxa Global composta da seguinte forma:

(i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou, caso as cotas da Classe integrem índices de mercado que considerem critérios de liquidez e volume financeiro, como o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M; e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas estejam registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), igualmente corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M.

A Taxa Global será apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere.

12. Política de distribuição dos resultados

a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").
A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada subclasse de cotas: (i) pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, em conjunto com os eventuais rendimentos das Cotas das Novas Subclasses, limitados à respectiva Rentabilidade-Alvo, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa; (ii) após o pagamento anterior, pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse B, em conjunto com os eventuais rendimentos das Cotas das Novas Subclasses, limitados à respectiva Rentabilidade-Alvo, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa; e (iii) o saldo remanescente, se houver, será integralmente destinado aos titulares das Cotas da Subclasse C, após o pagamento dos rendimentos das Cotas das Subclasses A, B e das Novas Subclasses, na Data de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do período	172.384	68
Inadimplência com rendas	(31)	-
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	498	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(113.372)	-
Despesas operacionais não pagas	(3.041)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**56.438**	**68**
Retenção de rendimentos - até 5%	(2.108)	3
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**(2.108)**	**3**
Rendimentos declarados	**54.330**	**71**
Rendimentos (a distribuir)	(12.848)	(71)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	71	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**41.553**	**-**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,41**	**-**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,26%	104,41%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	2.108	(3)

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	1.015.746	100.410.297	240.000	24.000.000
Cotas de investimentos integralizadas	**1.015.746**	**100.410.297**	**240.000**	**24.000.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,12**		**10,00**

13.2 Emissão de novas cotas

A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da Subclasse A ou Cotas da Subclasse B, com valor unitário de emissão de R$10,00 (dez reais).

As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural e serão representadas por 2 (dois) tipos de Cotas, quais sejam: (a) as cotas da subclasse A ("Cotas Subclasse A"); e (b) as cotas da subclasse B ("Cotas Subclasse B" e, quando referida em conjunto ou indistintamente com Cotas Subclasse A, "Cotas").

A primeira emissão da oferta pública de cotas da subclasse "A" no total de R$ 240.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), tendo 24.000 cotas subscritas e totalmente integralizadas em junho de 2025.

Em dezembro de 2025, foi concluída a primeira emissão de cotas da Subclasse B, com a subscrição e integralização de 743.774 cotas ao valor unitário de R$ 10,00, totalizando R$ 7.438.

Em janeiro de 2026, foram subscritas e integralizadas 75.666.523 cotas referentes à segunda emissão da Subclasse A, pelo preço atualizado de emissão, totalizando R$ 768.308.

13.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, não haverá resgate de cotas, exceto pelo término do prazo de duração da respectiva Subclasse de Cotas ou pela amortização total da Classe e/ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável. Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas a comprovação do custo de aquisição de suas cotas. Para fins de amortização, será utilizado o valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao pagamento da amortização. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio será partilhado aos cotistas observada a ordem de prioridade estabelecida no Regulamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe e da Classe, sendo que as Cotas da Subclasse C somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento e resgate integral das Cotas das demais Subclasses e após a alienação dos ativos da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas pela Classe.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	35.449	-
	35.449	**-**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 35.449 (2025 - R$ 0).

13.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	172.384	68
Patrimônio líquido inicial	239.997	-
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	775.746	240.000
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	-
Gastos com colocação de cotas	(35.449)	-
	740.297	240.000
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**17,58%**	**0,03%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

Docusign Envelope ID: 95F080D4-4EE5-892E-83A6-5687CAFD0700

15. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração	4.788	0,72%	26	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	71	0,01%	7	0,00%
	4.859	**0,73%**	**33**	**0,01%**
Patrimônio líquido médio do período		**668.038**		**239.997**

16. Tributação

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

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

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

17. 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.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6 e 12.

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos 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	-	23.886	-	23.886
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.237	-	30.237
Propriedade para investimento	-	-	1.483.355	1.483.355
Total do ativo	**-**	**54.123**	**1.483.355**	**1.537.478**

	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	-	240.101	-	240.101
Total do ativo	**-**	**240.101**	**-**	**240.101**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa está demonstradas na nota 5.1, Certificado de Recebíveis Imobiliários na nota 5.2 e Propriedade para investimento na nota 6.

21. Outras informações

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

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

21.3 Em 04 de setembro de 2025 via fato relevante, a Classe celebrou, nesta data, Instrumentos de Compra e Venda, tendo por objeto a aquisição de portfólio composto por cinco ativos logísticos a, totalizando aproximadamente 69 mil m² de área bruta locável, considerando a proporcionalidade da participação da Classe de 13,65% nos ativos, sendo que 76% dos ativos adquiridos estão localizados no raio 30 km de São Paulo.
O valor total da operação é de R$ 274.365 a ser desembolsado da seguinte forma:
(i) Primeira Parcela: 67,55% serão pagos até a data do fechamento da transação, condicionado à superação das condições precedentes;
(ii) Segunda Parcela: 32,45% em até 24 meses após a data de fechamento, corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Última Parcela").
O fechamento da operação está condicionado à verificação de condições precedentes usuais para este tipo de transação, incluindo aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"). O mercado será oportunamente informado quando tais condições forem cumpridas.

21.4 Em 12 de janeiro de 2026, foi iniciada a oferta pública da segunda emissão de cotas da Subclasse B, inicialmente composta por 40.000.000 de cotas, no montante de até R$ 400.000, considerando a Taxa de Distribuição Primária, com possibilidade de emissão de lote adicional de até 10.000.000 de cotas, podendo a oferta alcançar o montante de R$ 500.000. Em 30 de junho de 2026, a referida oferta ainda se encontrava em andamento e, consequentemente, não havia cotas dessa emissão compondo o saldo de cotas subscritas e integralizadas apresentado nas demonstrações contábeis naquela data. O cronograma da oferta previa 1º de julho de 2026 como data limite para divulgação do anúncio de encerramento.

21.5 Em 17 de março de 2026, a Classe celebrou nova atualização do regulamento, por meio da qual foi restabelecida a estrutura composta pelas Subclasses A, B e C, passando a Subclasse B a possuir rentabilidade-alvo de 10,50% ao ano, acrescida da variação do IPCA, enquanto a Subclasse C passou a ocupar a posição subordinada, com benchmark de 18% ao ano e taxa de performance de 20% sobre o que exceder esse benchmark. A rentabilidade-alvo da Subclasse A foi alterada para 8,70% ao ano, acrescida da variação do IPCA, o limite de LTV retornou para 70%, a Taxa Global foi reduzida de 1,30% para 0,70% ao ano e foi prevista remuneração adicional à Subclasse A equivalente a 7% do lucro realizado na alienação dos imóveis, na hipótese de liquidação da Classe por decisão discricionária do Gestor em razão da alienação total dos ativos até fevereiro de 2027.

21.6 Em 23 de março de 2026 via fato relevante, a Classe informou aos cotistas e ao mercado em geral que: Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas divulgada em 17/03/2026, a Classe concluiu em 20 de março de 2026, a aquisição da fração ideal remanescente de dois galpões logísticos AAA, passando a deter 100% dos referidos ativos. • BTLP Cajamar, localizado na Avenida Dr. Antonio João Abdalla – Cajamar SP; • BTLP Duque de Caxias, localizado na Rodovia Washington Luiz – Duque de Caxias – RJ; O valor total da aquisição dos Imóveis é de R$ 1.078.560 e será desembolsado pela Classe da seguinte forma: (i) R$ 793.281 quitados em 20 de março 2026 ("Primeira Parcela"); e (ii) R$ 285.279 a serem pagos em até 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da Primeira Parcela, corrigidos pelo IPCA. Com o pagamento da Primeira Parcela, a Classe foi imitido na posse dos Imóveis, passando a receber a totalidade das receitas de locação.

21.7 Os saldos de provisões e contas a pagar em 30 de junho de 2026 e 2025 estão descritos conforme abaixo:

	30/06/2026	**30/06/2025**
Taxa de Administração Efetiva	694	26
Taxa de Consultoria	4	-
Auditoria externa	75	7
Avaliação de imóvel	16	-
Condomínio	18	-
Outras	296	-
	1.103	**33**

22. Eventos subsequentes

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

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *