

Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

(CNPJ: 34.197.776/0001-65)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: Iguana Investimentos Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), 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 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 da Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Avaliação do valor justo dos investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Veja a Nota 5.c das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 110,54% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia ("Companhia") sem negociação em bolsa ou mercado organizado, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base nos seus ativos e passivos a valor justo, considerando especialmente o valor do imóvel, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas ações de companhia fechada e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; • Análise da adequação dos saldos relacionados a outros ativos e passivos da Companhia; e • Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também à administração 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.

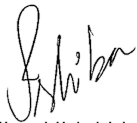
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

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, 28 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (34.197.776/0001-65)**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025**

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	2.099	8,01%	345	1,09%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.512	13,40%	15	0,05%
Contas a receber		187	0,71%	247	0,78%
Outros créditos					
		5.799	22,13%	608	1,92%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	28.962	110,54%	22.471	70,96%
		28.962	110,54%	22.471	70,96%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados		-	0,00%	41.104	129,80%
Obras em andamento		-	0,00%	366	1,16%
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	0,00%	(23.470)	-74,12%
	6	-	0,00%	18.000	56,84%
Total do ativo		34.761	132,67%	41.079	129,73%
Passivo					
		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		116	0,44%	109	0,34%
Obrigações com ações de companhias fechadas a integralizar	5.2 (c)	8.444	32,23%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de companhias fechadas	7	-	0,00%	9.304	29,38%
Total do passivo		8.560	32,67%	9.413	29,73%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	130.051	496,36%	130.051	410,70%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(2.415)	-9,22%	(2.415)	-7,63%
Prejuízos acumulados		(101.435)	-387,14%	(95.970)	-303,07%
Total do patrimônio líquido		26.201	100,00%	31.666	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		34.761	132,67%	41.079	129,73%

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

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (34.197.776/0001-65)

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		-	355
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	11
		-	366
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedades para investimento	6.2	18.000	-
Custo das propriedades para investimento vendidas	6.2	(41.470)	-
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento vendidas	6.2	23.470	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.2	-	(4.447)
Receitas de correção monetária de propriedades para investimento vendidas		139	-
Despesas de tributos municipais e federais		(66)	(323)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(280)	(234)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(207)	(4.638)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	-	7.113
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	-	(37.573)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	79	2
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (b)	(211)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	(2)	(1)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(3.653)	1.522
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(3.787)	(28.937)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	145
Prejuízo em transações com certificado de depósito bancário (CDB)		-	(144)
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		309	281
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(124)	(2)
		185	280
Despesas operacionais			
Despesas jurídicas	12	(118)	(412)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(641)	(897)
Outras despesas operacionais	12	(897)	(270)
		(1.656)	(1.579)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		(5.465)	(34.874)
Quantidade de cotas integralizadas		1.313.784	1.313.784
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		- 4,16	- 26,54
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		19,94	24,10

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

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.197.776/0001-65)
 (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 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		130.051	(2.415)	(61.731)	65.905
Prejuízo do exercício		-	-	(34.874)	(34.874)
Rendimentos declarados	9	-	-	635	635
Em 30 de junho de 2025		130.051	(2.415)	(95.970)	31.666
Lucro líquido do exercício		-	-	(5.465)	(5.465)
Em 30 de junho de 2026		130.051	(2.415)	(101.435)	26.201

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

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (34.197.776/0001-65)**(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 2025**

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		-	987
Renda de títulos de renda fixa		-	1
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		309	281
Recebimento de receitas de multas rescisórias		-	11
Pagamento de tributos municipais e federais		(66)	(323)
Pagamento de despesas de avaliação		(17)	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(280)	(274)
Pagamento de despesas legais		-	(412)
Pagamento de taxa de administração		(663)	(960)
Pagamento de despesas com auditoria		(36)	(66)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(63)	(63)
Pagamento de despesas com consultoria		-	(74)
Pagamento de serviços advocatícios		(118)	(412)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		(677)	325
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.611)	(979)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	79	2
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(4.729)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.019	-
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(1.570)	(449)
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	6.2	-	(81)
Recebimento de venda de imóveis para renda	6.2	18.000	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	6.2	-	(366)
Aporte de ações de companhias fechadas	7	-	(2.075)
Pagamento de obrigações por aquisição de companhias fechadas	7	(9.434)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		3.365	(2.969)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	9	-	(172)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	(172)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.754	(4.120)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		345	4.465
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	2.099	345

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 14 de novembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 13 de dezembro de 2019. A Classe é destinada a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo investir, primordialmente, em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos; (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI" e, em conjunto com Cotas de FII, Imóveis Alvo e Participações Societárias, os "Ativos-Alvo"). A Classe deverá investir no mínimo 50% de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo direta ou indiretamente relacionados à atividade hoteleira e/ou que tenham a atividade hoteleira entre seus riscos preponderantes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 sob o código MGHT11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

MGHT11 (valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	16,54	21,55
Agosto	16,50	23,48
Setembro	16,98	19,45
Outubro	16,48	17,24
Novembro	17,05	14,57
Dezembro	17,45	13,90
Janeiro	16,72	14,00
Fevereiro	14,98	12,93
Março	13,00	12,67
Abril	12,60	12,76
Maior	11,29	14,50
Junho	12,99	17,46

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, que são calculados 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.

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas 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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.4 Propriedades para Investimento

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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata-dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

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 exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

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 afetem 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 no 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
- (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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.9 Risco tributário

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável 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 locais;
- 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

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2026	30/06/2025
2.099	345
2.099	345

Estão compostas por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo 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.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário
(c) Ações de companhias fechadas

30/06/2026	30/06/2025
1	1
3.512	15
28.962	22.471
32.475	22.487

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.197.776/0001-65)
(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 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, estão demonstrados a seguir:

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	20G0926826	(1)	N/A	4 / 143	27/07/2020	29/10/2035	IPCA+6,73970%	100.000	13.697	1
Opea Securitizadora S.A.	19K1145398	(1)	N/A	4 / 128	25/11/2019	27/04/2040	IPCA+8,67620%	22.724	35.242	-
Opea Securitizadora S.A.	20L0522230	(1)	N/A	4 / 163	03/12/2020	29/05/2041	IPCA+7,94750%	17.012	25.522	-
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	(1)	N/A	4 / 211	24/11/2021	27/02/2042	IPCA+7,66590%	4.461	6.261	-
Planeta Securitizadora S.A.	19K1145463	(1)	N/A	4 / 129	25/11/2019	27/04/2040	0,0000% a.a.	100	100	-
Opea Securitizadora S.A.	20G0926827	(1)	N/A	4 / 144	27/07/2020	25/10/2035	0,0001% a.a.	1.000	100	-
Planeta Securitizadora S.A.	20L0523180	(1)	N/A	4 / 165	03/12/2020	27/02/2042	0,0001% a.a.	100	98	-
Planeta Securitizadora S.A.	21K0939348	(1)	N/A	4 / 216	24/11/2021	27/02/2043	0,0001% a.a.	100	98	-
									81.118	1

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	20G0926826	(1)	N/A	SR-143	27/07/2020	29/10/2035	IPCA+6,73970%	100.000	12.405	1
Opea Securitizadora S.A.	19K1145398	(1)	N/A	Única - 128	25/11/2019	27/04/2040	IPCA+8,67620%	22.724	30.858	-
Opea Securitizadora S.A.	20L0522230	(1)	N/A	SR-163	03/12/2020	29/05/2041	IPCA+7,94750%	17.012	23.192	-
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	(1)	N/A	SR-211	24/11/2021	27/02/2042	IPCA+7,66590%	4.461	5.393	-
Planeta Securitizadora S.A.	20G0926827	(1)	N/A	SR-144	27/07/2020	25/10/2035	0,0001% a.a.	1.000	100	-
Planeta Securitizadora S.A.	19K1145463	(1)	N/A	Única - 129	25/11/2019	27/04/2040	0,0000% a.a.	100	100	-
Planeta Securitizadora S.A.	21K0939348	(1)	N/A	SR-216	24/11/2021	27/02/2043	0,0001% a.a.	100	98	-
Planeta Securitizadora S.A.	20L0523180	(1)	N/A	Única - 165	03/12/2020	27/02/2042	0,0001% a.a.	100	98	-
									72.244	1

(*) Conforme Fato Relevante divulgado em 09 de julho de 2024 informou aos cotistas e ao mercado em geral que:

(a) Os CRIs Selina (Séries 128* e 129* da 4ª emissão), Selina II (Séries 143* e 144* da 4ª emissão), Selina III (Séries 163* e 165* da 4ª emissão) e Selina IV (Séries 211* e 216* da 4ª emissão) ("CRIs"), de emissão da Opea Securitizadora S.A. ("OPEA"), cuja devedora é Selina Brazil Hospitalidade S.A. ("Selina Hospitalidade") tiveram suas parcelas de juros que venceram em 27 de junho de 2024 não pagas pela Selina Hospitalidade. Findo o período de cura, os CRIs encontram-se inadimplidos e a Selina Hospitalidade foi devidamente comunicada pela OPEA.

(b) Os aluguéis relativos aos Hotéis Selina, que compõe a carteira do Fundo, localizados na Vila Madalena, São Paulo – SP ("Imóvel Vila Madalena") e no Rio de Janeiro, Armação de Búzios ("Imóvel Búzios" e, quando em conjunto com o Imóvel Vila Madalena, os "Imóveis"), devidos direta ou indiretamente a Classe, em razão da titularidade pela Classe, direta ou indiretamente, dos Imóveis, objeto das respectivas locações, referentes ao mês de maio de 2024 e com vencimento em 25 de junho de 2024, não foram pagos pela Selina Hospitalidade e pela Selina Operation Hospedagem Ltda ("Selina Operation" e, quando em conjunto com a Selina Hospitalidade, as "Devedoras"), na qualidade de locatárias dos respectivos Imóveis, e encontram-se também inadimplidos. As Devedoras foram devidamente notificadas pela Gestora e Administradora a respeito desses inadimplementos.

Desde a divulgação do Fato Relevante de 09 de julho de 2024, os pagamentos relativos aos CRIs e aos aluguéis dos Imóveis permanecem inadimplidos, não tendo sido regularizados pelas respectivas devedoras até a data-base destas demonstrações financeiras. A Administração e a Gestora permanecem acompanhando a situação e adotando as medidas cabíveis visando à recuperação dos valores devidos.

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Planeta Securitizadora (www.planetasec.com.br) e Opea Securitizadora (www.opecapital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026	30/06/2026
Opea Securitizadora S.A.	20G0926826	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	1	1
Opea Securitizadora S.A.	19K1145398	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Opea Securitizadora S.A.	20L0522230	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Planeta Securitizadora S.A.	19K1145463	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Planeta Securitizadora S.A.	20G0926827	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Planeta Securitizadora S.A.	20L0523180	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
Planeta Securitizadora S.A.	21K0939348	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	Aval / Fundo de reserva	-	-
				1	1

Legendas

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

Saldo em 30 de junho de 2026

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliário estão registradas ao valor justo, com base na cotação de fechamento do último dia útil do exercício divulgada pela B3.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
EMET Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	302.000	6,04%	10,17	3.072
Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	7.490	0,05%	58,8	440
						3.512

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Iridium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	216	0%	68,90	15
						15

Legendas

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2026

Movimentação dos rendimentos no exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 30 de junho de 2026

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.197.776/0001-65)
(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 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Ações de companhias fechadas

Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	30/06/2026	
			Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	108.734.403	100%	28.962
Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	30/06/2025	
			Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	19.490.858	100%	22.471

The Pearl Hotel Ltda.

A Classe adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda., com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, à Estrada José Bento Ribeiro Dantas, nº 222, Centro, CEP 28.950-000. A Sociedade é a legítima proprietária dos seguintes imóveis: i) Lotes dos Terreno números 20 a 24 da Área nº 04 do "Desmembramento do Canto", situado na Praia do Canto, com área de 740,00m² cada lote; ii) Área de Terras, identificada pela Letra "A", oriunda do Desmembramento da Área de Terras Remanescente, situada o "Desmembramento do Canto", na Praia do Canto, com área de 2.329,12m² e iii) Terreno designado como 01 (um), situado à margem da Estrada José Bento Ribeiro Dantas, com uma área de 1.351,50m².

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor justo das ações de companhia fechada está suportado por laudo de de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. datado de junho de 2026 e pela empresa Biswanger Brazil em junho de 2025, e aprovado pela administração em junho de 2026 e 2025. A avaliação da Companhia foi feita com base nos seus ativos e passivos a valor justo, considerando especialmente o valor do imóvel, determinados com base por meio de utilização do Método Comparativo Direto de Mercado, por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação. Sendo considerada taxa de desconto de 11% a.a. (2025 - 11% a.a.), taxa de capitalização de 10% a.a. (2025 - 10% a.a.), período projetivo de 10 anos e 0% de vacância.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de ações de companhias fechadas	20.500
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	449
Saldo em 30 de junho de 2025	1.522
Aquisição de ações de companhias fechadas	22.471
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	1.570
Ajuste de provisão de obrigações por aquisição de companhias fechadas	(3.653)
Obrigações com ações de companhias fechadas a integralizar	130
Saldo em 30 de junho de 2026	8.444
	28.962

Em 30 de junho de 2026 foram registradas obrigações com ações de companhias fechadas a integralizar no montante de R\$ 8.444.

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
Corresponde a 100% do imóvel denominado Selina Madalena São Paulo, localizado na Rua Aspicuelta, nº 245 - Vila Madalena, cidade e estado de São Paulo, matrículas nºs 23.201, 23.445, 39.138 e 48.066, todas registradas no 10º Oficial de Registro de São Paulo - SP. O empreendimento possui um terreno de 1.120,00 m² com área total construída de 3.433,00 m², contendo nove pavimentos distribuídos em: 1 subsolo, térreo, 5 pavimentos de apartamentos, jiraus e cobertura. O Selina Madalena São Paulo conta com 46 quartos e 166 camas.	-	18.000
	-	18.000

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

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de imóveis para renda	22.000
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	81
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	366
Saldo em 30 de junho de 2025	(4.447)
Custo das propriedades para investimento vendidas	18.000
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento vendidas	(41.470)
Receitas de vendas de propriedades para investimento	23.470
Recebimento de venda de imóveis para renda	18.000
Saldo em 30 de junho de 2026	(18.000)
	-

Em 22 de agosto de 2025 foi concluída a operação de venda do imóvel localizado à Rua Aspicuelta, nºs 235, 237, 245, 247, 251 e 259, Vila Madalena, São Paulo - SP, onde operava o Hotel Vila Madalena. A operação foi aprovada em assembleia geral de cotistas realizada por meio de consulta formal encerrada em 08 de agosto de 2025, com apuração divulgada em 13 de agosto de 2025. O valor total da transação foi de R\$ 18.000, sendo: (i) R\$ 12.000 pagos à vista na data da assinatura da escritura pública de compra e venda; e (ii) R\$ 6.000 a serem pagos em 12 parcelas mensais de R\$ 500, corrigidas pelo IPCA, com vencimento da primeira parcela em 30 dias após o registro da escritura. Em 30 de junho de 2026, o saldo havia sido quitado integralmente pelo Comprador.

6.3 Avaliação a valor justo

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, dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido de ativos semelhantes, na mesma região e condição. Em 30 de junho de 2025 o valor justo do imóvel foi determinado pelo preço da operação de venda concluída em 22 de agosto de 2025, descrita na Nota 6.2.

7. Obrigações por aquisição de companhias fechadas

A Classe adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda. O valor total da aquisição foi de R\$ 35.000 a ser pago em 5 parcelas da seguintes forma: (i) R\$ 500, paga a título de adiantamento de sinal e princípio de pagamento na data da assinatura do MoU; (ii) R\$ 9.500 a ser paga na data do fechamento; e (iii) 3 parcelas nos montantes de R\$ 10.000, R\$ 7.500, e R\$ 7.500 a serem pagos nos prazos de 6, 12 e 18 meses contados da data de fechamento, respectivamente.

Em 19 junho de 2026, foi celebrado o "Termo de Liberação de Parcela Retida, Transação e Outras Avenças", por meio do qual a Classe pagou ao vendedor da The Pearl Hotel Ltda., o montante de R\$ 2.000, correspondente ao valor da 3ª parcela e parte da 4ª parcela. Dessa forma, foi concedida a ampla quitação pelo preço de aquisição do The Pearl Hotel Ltda.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigação por aquisição de companhias fechadas	-	9.304
	-	9.304

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

Saldo em 30 de junho de 2024

Aporte de ações de companhias fechadas	11.379
Saldo em 30 de junho de 2025	(2.075)
Ajuste de provisão de obrigações por aquisição de companhias fechadas	9.304
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	130
Saldo em 30 de junho de 2026	(9.434)
	-

8. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	641	897
	641	897

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente 1,20% (um por cento e vinte centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) 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 da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 25 para o item "i", a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.197.776/0001-65)
(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 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho, até o dia 15 do mês, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Performance"), que será apurada conforme fórmula prevista no regulamento.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em taxa de performance.

9. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(5.465)	(34.874)
Inadimplência com rendas	-	351
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	(7.113)
Ajuste ao valor justo com imóveis	(23.470)	4.447
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	37.573
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	3.653	(1.522)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2	1
Receitas (Despesas) operacionais não pagas	39	(5)
Prejuízo base caixa - art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(25.241)	(1.142)
Ajuste gerencial de retenções de exercícios anteriores	-	635
Rendimentos declarados	-	(507)
Reversão de rendimentos de períodos anteriores	-	679
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	172
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	-	0,13
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	44,40%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	25.241	635

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
130.051	1.313.784	130.051	1.313.784
130.051	1.313.784	130.051	1.313.784

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas da Classe, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas foi iniciada em 10 de dezembro de 2019 e encerrada em 03 de março de 2020. Foi subscrito o total de R\$ 150.000 com valor unitário de R\$ 100,00, dos quais R\$ 83.320 foram integralizados, equivalente a 833.196 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 830, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 21.488 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 214.872 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de novembro de 2020 e encerrada em 18 de fevereiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 319, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Com a abertura da segunda oferta pública, o saldo a subscrever da primeira oferta, no montante de R\$ 66.680 foi cancelado.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.243 com valor unitário de R\$ 95,00, totalizando 265.716 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de julho de 2021 e encerrada em 17 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.136, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissão de novas cotas.

10.3 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.

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

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
2.415	2.415
2.415	2.415

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias, poderá orientar a Administradora a reter até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos e apurados semestralmente pela Classe.

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

11. Retorno sobre patrimônio líquido

(Prejuízo) do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2026	30/06/2025
(5.465)	(34.874)
31.666	65.905
-17,26%	-52,92%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

12. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração
Despesas jurídicas
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
641	2,10%	897	1,73%
118	0,39%	412	0,80%
897	2,94%	270	0,52%
1.656	5,43%	1.579	3,05%
30.562		51.805	

Patrimônio líquido médio do exercício

13. 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.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de tesouraria, custódia e escrituração

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16. Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 8, 12 e 15.

17. 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				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.099	-	2.099
Cotas de fundos de investimento imobiliário	3.512	-	-	3.512
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1	-	1
Ações de companhias fechadas	-	-	28.962	28.962
Total do ativo	3.512	2.100	28.962	34.574

30/06/2025				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	345	-	345
Cotas de fundos de investimento imobiliário	15	-	-	15
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1	-	1
Ações de companhias fechadas	-	-	22.471	22.471
Propriedades para investimento	18.000	-	-	18.000
Total do ativo	18.015	346	22.471	40.832

As demonstrações das mudanças das ações de companhias fechadas, dos certificados de recebíveis imobiliários, das cotas de fundos de investimento imobiliário e das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas 5.2 e 6.

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à 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 KPMG 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.

18.2 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.

18.3 Através do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado em 23 de outubro de 2025, foi aprovada a transferência da gestão da carteira da Classe, a partir do fechamento dos mercados do dia 02 de novembro de 2025 ("Data da Transferência") para a Iguana Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Alvaro Anes, nº 56, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.924.308/0001- 87, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.582, de 10 de setembro de 2009 ("Novo Gestor"), de modo que passe a constar tal alteração no regulamento ("Regulamento").

18.4 Através do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado em 04 de maio de 2026, foi aprovada a alteração do Regulamento da Classe, de que passa a vigorar na forma do Anexo I da presente Consulta Formal. Dentre as alterações: (i) a razão social da Classe, que passará a ser TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, bem como da sua classe única, que passará a ser Classe Única de Cotas do TZDK Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (ii) o Capítulo 10 – Taxas de remuneração devidas aos prestadores de serviços.

19. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *