FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 62.173.916/0001-09

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

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

Ref.: Relatório nº 269OC-021-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía imóvel mensurado ao valor justo, deduzido do preço de exercício da opção de venda, no montante de R$ 416.319 mil, equivalente a 98,98% do patrimônio líquido. Em nosso julgamento, a mensuração ao valor justo, a existência e a realização desse investimento foram consideradas assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iii)** análise dos contratos de aluguel e das matrículas dos imóveis para confirmação da propriedade do Fundo; **(iv)** recálculo das receita garantida firmada no contrato com o vendedor; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores movimentados no período; **(vi)** exame e validação do contrato de opção de venda dos imóveis e avaliação dos eventuais ajustes efetuados na mensuração do valor justo do imóvel; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

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

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

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

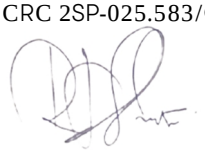
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

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



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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Lotus Tower FII | GTB65089

FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (62.173.916/0001-09)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços Patrimoniais em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

Ativo	**Notas**	**30/06/2026**	**% do PL**
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	6.119	1,46%
Outros créditos		20	0,00%
		6.139	**1,46%**
Não circulante			
Investimento			
Propriedade para investimento			
Imóvel acabado	**6**	358.385	85,21%
Ajuste de avaliação ao valor justo		57.934	13,77%
		416.319	**98,98%**
Total do ativo		**422.458**	**100,44%**

Passivo		**30/06/2026**	**% do PL**
Circulante			
Rendimentos a distribuir		1.153	0,27%
Taxa de administração e gestão		417	0,10%
Provisões e contas a pagar		281	0,07%
		1.851	**0,44%**
Total do passivo		**1.851**	**0,44%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	380.990	90,58%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(18.839)	-4,48%
Lucros acumulados		58.456	13,90%
Total do patrimônio líquido		**420.607**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**422.458**	**100,44%**

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

FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (62.173.916/0001-09)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

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

	Notas	17/10/2025 a 30/06/2026
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de garantia de rentabilidade	**6.2**	17.898
		17.898
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		57.934
		57.934
Resultado líquido de propriedades para investimento		**75.832**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		893
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(176)
		717
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**7 e 11**	(3.996)
Outras despesas operacionais	**11**	(179)
		(4.175)
Lucro líquido do período		**72.374**
Quantidade de cotas integralizadas		**380.990**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**189,96**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.103,98**

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

FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (62.173.916/0001-09)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 03 de setembro de 2025	**9.2**	380.990	-	-	380.990
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(18.839)	-	(18.839)
Lucro líquido do período		-	-	72.374	72.374
Rendimentos distribuídos	**8**	-	-	(13.918)	(13.918)
Em 30 de junho de 2026		**380.990**	**(18.839)**	**58.456**	**420.607**

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

FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (62.173.916/0001-09)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Notas	17/10/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade	**6.2**	17.898
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		893
Pagamento de taxa de administração e gestão		(3.578)
Pagamento de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(176)
Outros recebimentos operacionais		81
Caixa líquido das atividades operacionais		**15.118**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda	**6.2**	(358.385)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(358.385)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**9.2**	380.990
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**9.4**	(18.839)
Rendimentos distribuídos	**8**	(12.765)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**349.386**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**6.119**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**6.119**

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

FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (62.173.916/0001-09)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 03 de setembro de 2025 (data do início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

A Classe Única do FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), possui uma Classe Única de Cotas denominada Classe Única de Cotas do FII Lotus Tower Fundo de Investimento Imobiliario Responsabilidade Limitada ("Classe"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. A Classe destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente. A Administradora da Classe é a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, e a Gestora da Classe é a Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 3 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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 Explicativa nº 4.

A Classe não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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 não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de investimentos

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

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 período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Nos casos em que as propriedades estejam vinculadas a contratos de opção de compra, o valor justo considerado corresponde ao valor da opção.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à 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 à Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.8 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).

4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.8 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026
BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	6.119
	6.119

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A sua rentabilidade 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.

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026
Lotus Tower II - Corresponde a 16 (dezesseis) unidades autônomas da Torre 3 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower 2", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, incluindo as salas nº 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1.003, 1.103, 1.203, 1.203 A, 1.303, 1.403 e 1.503, todas da Torre 3 do Empreendimento, objeto, atualmente, das matrículas individualizadas nºs 174.716, 174.720, 174.724, 174.728, 174.732, 174.736, 174.740, 174,744, 174.748, 174.752, 174.756, 174.760, 174.764, 178.872, 174.768, 174.772 e 174.776, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF. O empreendimento é de natureza comercial e compreende um prédio com 5 (cinco) subsolos, pavimento térreo, sobreloja, 15 (quinze) pavimentos, pavimento técnico e um total de 72 (setenta e duas) unidades autônomas	416.319
	416.319

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

Aquisição de imóveis para renda (a)	358.385
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	57.934
Saldo em 30 de junho de 2026	**416.319**

(a) A Classe celebrou, em setembro de 2025, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outras Avenças ("Contrato"), tendo por objeto a aquisição de 16 (dezesseis) unidades autônomas da Torre 3 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower 2", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF. O valor total da aquisição das Unidades é de R$ 358.385. Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outras Avenças, a contraparte garantiu à Classe o recebimento de receita de garantia de rentabilidade mensal durante o período de desenvolvimento do empreendimento. A receita de garantia de rentabilidade corresponde, inicialmente, a 4% ao ano sobre o valor da emissão, atualizada nos termos contratuais, com pagamento mensal proporcional até 30 de abril de 2027. Durante o período de 30 de junho de 2026, a Classe recebeu referente à receita de garantia de rentabilidade o montante total de R$ 17.898

Em setembro de 2025, o Fundo celebrou instrumento de opção de compra vinculado à aquisição de unidades autônomas do empreendimento Lotus Tower, localizado em Brasília/DF. Nos termos do contrato, a contraparte possui direito irrevogável de recomprar os imóveis adquiridos pelo Fundo durante prazo de até 36 meses contados da liquidação da operação principal, mediante pagamento de preço previamente estabelecido contratualmente. Alternativamente, durante a vigência do instrumento, poderão ser apresentadas propostas de aquisição por terceiros, sujeitas à aprovação do Classe e ao cumprimento das condições previstas contratualmente.

Em 30 de junho de 2026, em decorrência do compromisso estabelecido no instrumento de opção de compra, o valor justo das unidades está mensurado pelo valor contratualmente estabelecido para liquidação da operação, o qual corresponde ao montante total de R$ 416.319, que a Classe espera realizar na alienação do ativo quando a opção for exercida.

7. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026
Taxa de administração e gestão	(3.996)
	(3.996)

A taxa de administração corresponde a 0,15% (quinze 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 do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 pelo Fundo, 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 do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15, 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.

A Taxa de Gestão corresponde à: (i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre (a) o patrimônio líquido da Classe, até o encerramento da Primeira Emissão; e (b) montante total integralizado no âmbito da Primeira Emissão, conforme descrito no anúncio de encerramento da oferta pública das cotas da Primeira Emissão; e (ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o montante total integralizado no âmbito da Primeira Emissão, conforme descrito no anúncio de encerramento da oferta pública das cotas da Primeira Emissão.

Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista para fins dos Ativos de Liquidez, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de até 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano para a Taxa de Administração e 2,00% (dois por cento) ao ano para a Taxa de Gestão. As taxas máximas acima indicadas não serão 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.

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

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do prazo de duração da Classe, diretamente pela Classe ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da forma descrita no Regulamento da Classe.

8. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, os resultados poderão ser distribuídos mensalmente, a critério do Gestor e em comum acordo com o Administrador, de forma total ou parcial, observado que, ao final de cada semestre, deverá ser atingido o montante mínimo de distribuição de 95%. Os resultados que excederem esse montante e não forem distribuídos poderão, a critério do Gestor e em comum acordo com o Administrador, ser reinvestidos em Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez ou destinados à constituição de Reserva de Contingência, podendo ser posteriormente distribuídos aos cotistas nas hipóteses previstas no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026
Lucro líquido do período	72.374
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(57.934)
Despesas operacionais não pagas	34
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**14.474**
Retenção de rendimentos - até 5%	(556)
Rendimentos declarados	**13.918**
Rendimentos (a distribuir)	(1.153)
Rendimentos líquidos pagos no período	**12.765**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**33,50**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,16%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(556)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	380.990	380.990
	380.990	**380.990**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.000,00**

9.2 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 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais), na data da primeira integralização. A primeira emissão de Cotas da Classe, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas. A assembleia especial de cotistas ou o instrumento de deliberação do Administrador, mediante orientação do Gestor, definirá os termos e condições da respectiva emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

No período findo em 30 de junho de 2026, a título da primeira oferta de cotas da Classe, foram totalmente subscritas e integralizadas 380.990 cotas, com valor unitário de R$ 1.000 (mil reais), no montante total de R$ 380.990.

9.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do Gestor.

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

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	18.839
	18.839

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe incorreu com gastos com colocação de cotas no montante de R$ 18.839, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026
Lucro líquido do período	72.374
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	380.990
Gastos com colocação de cotas	(18.839)
	362.151
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**19,98%**

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

11. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	3.996	0,99%
Outras despesas operacionais	179	0,04%
	4.175	**1,03%**
Patrimônio líquido médio do período		**403.719**

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

14. Serviços de custódia, tesouraria e escrituraçãc

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

15. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas n° 5.1, 7 e 11.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos 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	-	6.119	-	6.119
Propriedade para investimento	-	-	416.319	416.319
Total do ativo	**-**	**6.119**	**416.319**	**422.438**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas Notas Explicativas n° 5.1 e 6.

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

17.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e 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.

17.3 Em 30 de junho de 2026, não houve alterações no Regulamento da Classe desde a sua constituição e publicação inicial.

18. 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.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *