Classe I do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 57.285.563/0001-90

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

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

Ref.: Relatório nº 269L4-024-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 20 de setembro de 2024 (data do início das operações) a 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos cotistas e administradores do
Classe I do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Classe I do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o demonstrativo da posição financeira 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 do Classe I do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

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

Ênfase

Eventos vinculados com a Operação Crédito Oculto

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 20 às demonstrações financeiras, que descreve fatos divulgados publicamente referentes à investigações conduzidas por autoridades competentes envolvendo determinadas estruturas e de um único veículo de investimento, aos quais o administrador do Fundo prestou serviços. Conforme divulgado pela administração, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados elementos ou indícios de envolvimento do Fundo nos fatos objetos das referidas investigações, nem evidências de que o Fundo teria sido utilizado ou integrado quaisquer das referidas estruturas, ou evidências sobre quaisquer eventos que poderiam ter impacto ou afetassem de alguma forma a posição patrimonial e financeira ou o desempenho do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Ativos não financeiros mantidos para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, "Imóveis em construção")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possuía ativos classificados como imóveis em construção no montante de R$ 49.409, equivalente a 96,32% do seu Patrimonio Líquido, tais investimentos são mensurados pela alocação dos custos incorridos diretamente relacionado às unidades em construção e os gastos necessários para colocar o imóvel em condições normais de venda. Em nosso julgamento, consideramos a existência dos ativos, realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração de seus investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame do valor recuperável dos imóveis através da "análise de impairment", contemplando os resultados obtidos na comparação de mercado; **(iii)** inspeção das matrículas e demais documentos comprobatórios da propriedade dos imóveis; **(iv)** exame, por amostragem, dos contratos de aquisição, de suas benfeitorias e de venda das unidades imobiliárias; e **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

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

Valores a receber por venda de imóveis e receita antecipada

(Conforme Nota Explicativa no 6 – Valores a receber por venda de imóveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo apresentava saldo na linha de contas a receber por venda de imóveis no montante de R$ 131.508 mil, adicionalmente o Fundo constitui receita antecipada pela venda dos imóveis no montante de 148.020 mil, o equivalente a 256,36% e 288,54% respectivamente, do Patrimônio Líquido do Fundo. Dada a sua materialidade no contexto do Fundo, consideramos esse tema tratado em conjunto um assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram: **(i)** obtenção e leitura do contrato de compra e venda e de eventuais aditivos, com foco nas condições precedentes, cronograma de parcelas e premissas de atualização; **(II)** conciliação dos recebimentos das parcelas e validação das liquidações financeiras ocorridas para ambas as linhas no exercício; e **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios de atualização monetária e fluxo de recebimento do contas a receber por venda de propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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;

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

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

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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 a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

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

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2026.

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

CLASSE I DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.285.563/0001-90
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		74.128	144,50%	54.660	122,56%
Disponibilidades	3.b	1	0,00%	13	0,03%
Banco Genial S.A.		-	0,00%	10	0,02%
Banco Itaú S.A.		1	0,00%	3	0,01%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		61.961	120,78%	42.301	94,85%
Letras de Crédito Imobiliário		12.552	24,47%	-	0,00%
Estoque de imóveis					
Imóveis em construção	5	49.409	96,32%	42.301	94,85%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento					
Itaú Soberano RF Simples FIFCIC RL	4	8.692	16,94%	12.275	27,52%
Outros valores a receber		3.474	6,77%	71	0,16%
Imposto a compensar		219	0,43%	29	0,07%
Taxa de fiscalização CVM		10	0,02%	10	0,02%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Despesas antecipadas - comissões		3.187	6,21%		
Valores a receber - consórcio		57	0,11%	32	0,07%
NÃO CIRCULANTE		131.508	256,36%	10.466	23,47%
Valores a receber		131.508	256,36%	10.466	23,47%
Valores a receber por venda de imóveis	6	131.508	256,36%	9.551	21,42%
Depósitos judiciais		-	0,00%	915	2,05%
TOTAL DO ATIVO		205.636	400,86%	65.126	146,03%
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.805	3,52%	1.101	2,47%
Depósitos judiciais		-	0,00%	915	2,05%
Taxa de administração	10.a	17	0,03%	12	0,03%
Taxa de custódia	10.b	2	0,00%	2	0,00%
Consultoria a pagar	10.c	1.527	2,98%	101	0,23%
Comissão e corretagem de vendas		232	0,45%	71	0,16%
Auditoria		26	0,05%	-	0,00%
Outros valores a pagar		1	0,00%	-	0,00%
NÃO CIRCULANTE		152.532	297,34%	19.428	43,56%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5.a	4.512	8,80%	8.852	19,85%
Receita antecipada - Venda de imóveis	6	148.020	288,54%	10.576	23,71%
TOTAL DO PASSIVO		154.337	300,86%	20.529	46,03%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		51.299	100,00%	44.597	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	45.000	87,72%	45.000	100,90%
Lucros ou Prejuízos acumulados		6.299	12,28%	(403)	(0,90)%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		205.636	400,86%	65.126	146,03%

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

CLASSE I DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.285.563/0001-90
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E O PERÍODO DE 20 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto valores por cota)

	Notas explicativas	Exercício findo em 30/06/2026	Período de 20/09/2024 a 30/06/2025
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		5.649	(163)
Resultado na venda - imóveis em construção		1.864	-
Correção - venda imóveis em construção		4.161	-
Outras despesas com imóveis em construção		(376)	(163)
OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		866	-
Receita com títulos privados de renda fixa		866	-
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		1.130	387
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		1.130	383
Operações compromissadas		-	4
OUTRAS DESPESAS		(943)	(627)
Taxa de administração	10.a	(212)	(112)
Taxa de custódia	10.b	(25)	(19)
Despesas com consultoria	10.c	(223)	(216)
Auditoria		(59)	-
Taxa Cetip		(16)	-
Taxa B3		(32)	-
Consultoria jurídica		(10)	(186)
Comissão e corretagem de vendas		(342)	(71)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(16)
Outras despesas		(11)	(7)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		6.702	(403)
QUANTIDADE DE COTAS		450.000	450.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		14,89	(0,90)

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

CLASSE I DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.285.563/0001-90

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E O PERÍODO DE 20 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	**Cotas integralizadas**	**Lucros acumulados**	**Total do patrimônio líquido**
Integralização de cotas no período	8.a	45.000	-	**45.000**
Resultado líquido no período		-	(403)	**(403)**
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		45.000	(403)	**44.597**
Resultado líquido no exercício		-	6.702	**6.702**
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026		45.000	6.299	**51.299**

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

CLASSE I DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.285.563/0001-90
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E O PERÍODO DE 20 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Exercício findo em 30/06/2026	**Período de 20/09/2024 a 30/06/2025**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento venda de imóveis em construção	26.859	1.025
Aquisição de títulos públicos	-	(10.005)
Venda de títulos públicos	-	10.009
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	4.522	(11.921)
Pagamento da taxa de administração	(207)	(100)
Pagamento de taxa de custódia	(25)	(17)
Pagamento de despesas com consultoria	(1.813)	(115)
Pagamento de auditoria	(33)	
Pagamento consultoria jurídica	(10)	(186)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(25)
Pagamento depósito judicial	(279)	(915)
Demais recebimentos e pagamentos	(63)	(9)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	28.938	(12.259)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imóveis em construção	(4.846)	(26.651)
Gastos na construção de imóveis	(3.382)	(5.883)
Outras despesas com imóveis em construção	(9.037)	(194)
Aquisição de títulos privados de renda fixa	(11.685)	-
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(28.950)	(32.728)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento bruto pela emissão de cotas	-	45.000
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	45.000
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(12)	13
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período/exercício	13	-
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período/exercício	1	13

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

CLASSE I DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.285.563/0001-90
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 E PERÍODO DE 20 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

A Classe I do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe I"), inscrito sob o CNPJ no 57.285.563/0001-90, foi constituído em 13 de setembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, podendo ter uma ou mais classes de cotas, nos termos do artigo 5o do Anexo Normativo III à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no 175, em 31 de março de 2023, com prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, a exclusivo critério do consultor especializado. A Classe I iniciou suas atividades em 20 de setembro de 2024 e é destinado a investidores qualificados.

A Classe I tem por objetivo investir em ativos imobiliários, com foco em desenvolvimento de empreendimentos, a fim de proporcionar remuneração ao cotista por meio da valorização e rentabilidade das cotas, com investimentos em imóveis específicos no Rio de Janeiro e ganhos de capital com negociação dos ativos.

A Classe I contratou a RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Consultor Especializado") para prestar os serviços de consultoria especializada, suporte na análise, seleção e acompanhamento dos ativos da carteira.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe I se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários ("FIIs"), regulamentados por meio da Resolução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM nº 516/11, e pelas orientações emanadas da CVM.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras da Classe I, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento da Classe I. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 14 de outubro de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe I.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, 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.

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R$ 1.

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Rendas de aplicações em operações compromissadas".

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações de preços divulgadas pela Anbima.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo".

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Administrador. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas do resultado.

Cotas de fundos de investimento de liquidez imediata

As cotas de fundo de investimento são atualizadas ao valor justo por meio do resultado, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas instituições financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior. A seguir, apresentamos a composição do saldo detido pelo Fundo referente as cotas de fundos de investimento.

d. Estoque de imóveis

Imóveis em construção - Os imóveis em construção destinados à comercialização são classificados como estoques. Esses ativos são mensurados pelo custo incorrido diretamente relacionado às unidades em construção, incluindo materiais, mão de obra direta, serviços técnicos especializados e demais gastos necessários para colocar o imóvel em condições normais de venda, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos orçados de unidades vendidas, conforme percentual de evolução das obras.

Os estoques são reconhecidos no ativo circulante, considerando a expectativa de realização no curso normal das operações.

e. Valores a receber por venda de imóveis

Os valores a receber decorrentes da venda das unidades imobiliárias são registrados no ativo não circulante, conforme expectativa de recebimento e prazo contratual. Tais valores são mensurados com base no valor contratual acordado com os compradores.

O saldo dos Valores a receber por venda de imóveis é reconhecido no ativo não circulante, considerando a expectativa de realização no longo prazo.

f. Receita antecipada - venda de imóveis

A receita da venda somente é reconhecida após a conclusão da obra, em observância ao atendimento das condições previstas nos contratos de compra e venda. Entre essas condições precedentes estão a obtenção do ”habite-se” e demais autorizações legais necessárias para caracterizar a transferência dos riscos e benefícios ao comprador. Os valores referentes ao resultado das vendas de imóveis ainda não concluídos, são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

O saldo da Receita antecipada – venda de imóveis é reconhecido no passivo não circulante, considerando a expectativa de realização no longo prazo.

g. Instrumentos financeiros

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 I.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 bancários à vista.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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.

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 créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Classe I são apresentadas em reais – R$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe I opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

i. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação da recuperabilidade e do realizável dos imóveis em construção mantidos para venda.

j. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe I apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e 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.

k. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

l. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador da Classe I optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Títulos para negociação	30/06/2026			30/06/2025		
	Quantidade	Valor de Custo	Valor contábil	Quantidade	Valor de Custo	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento	99.788	8.582	8.692	161.751	11.996	12.275

5 ATIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Estoque de imóveis

a. Imóveis em construção

Os Imóveis estão classificados como estoque, imóveis com propósito de gerar renda por meio da venda das unidades do empreendimento.

A Classe I possui 100% de participação dos imóveis relacionados a seguir:

	Data de aquisição	Endereço	Posição em 30/06/2026	Posição em 30/06/2025
Barata Ribeiro	23/09/2024	Copacabana - RJ	17.854	15.691
Alberto de Campos	18/11/2024	Ipanema - RJ	10.125	10.153
Princesa Januária	10/12/2024	Flamengo - RJ	21.430	16.457

Edifício Barata Ribeiro ("Barata Ribeiro")

Endereço: Rua Barata Ribeiro, 573, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ

Composto pelo prédio comercial, de 2 pavimentos e 1 subsolo e respectivo terreno.

De acordo com a Escritura de Compra e Venda celebrada em 23 de setembro de 2024, a Classe I adquiriu o imóvel Barata Ribeiro, pelo valor de R$ 7.700, pagos na mesma data.

Em 30 de junho de 2026, o imóvel Barata Ribeiro estava com cerca de 3,16% de evolução física acumulada das obras.

Edifício Alberto de Campos ("Alberto de Campos")

Endereço: Rua Alberto de Campos, 130, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ

Composto pelo prédio e respectivo terreno, subdividido em 24 unidades.

De acordo com o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis firmado em 10 de dezembro de 2024, foram cedidos os direitos e deveres em relação ao imóvel Alberto de Campos, pelo valor de R$ 176, pagos na mesma data. Em virtude deste contrato, o cedente sub-rogou à Classe I a obrigação de pagar do saldo do preço de aquisição do imóvel conforme contratos anteriormente firmados, como segue:

i) Fração 17/18 do prédio e respectivo terreno, pelo preço de aquisição de R$ 6.067, com correção pela variação acumulada anual do IPCA, observada a atualização mínima fixada em 4% e a atualização máxima fixada em 6%, cabendo ao Fundo na data da cessão da obrigação o montante de R$ 6.417.
ii) Fração 1/18 do prédio e respectivo terreno, pelo preço de aquisição de R$ 358, com correção pela variação acumulada anual do IPCA, observada a atualização mínima fixada em 4% e a atualização máxima fixada em 6%, cabendo a Classe I na data da cessão da obrigação o montante de R$ 322.

Em 30 de junho de 2025, o saldo a pagar pela aquisição do imóvel Alberto de Campos, registrado na rubrica "Valores a pagar – Aquisição de imóveis" no balanço patrimonial, era de R$ 2.252. Tal montante foi pago no exercício findo em 30 de junho de 2026.

Em 30 de junho de 2026, o imóvel Alberto de Campos estava com cerca de 17,17% de evolução física acumulada das obras.

Princesa Januária

Imóvel A

Endereço: Rua Princesa Januária, nº 20 – Flamengo – Rio de Janeiro/RJ

Composto por prédio de destinação residencial, de 2 pavimentos do terreno.

Imóvel B

Endereço: Rua Princesa Januária, nº 34 – Flamengo – Rio de Janeiro/RJ
Composto por prédio e respectivo terreno.

De acordo com o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis firmado em 10 de dezembro de 2024, foram cedidos os direitos e deveres em relação aos imóveis Princesa Januária, pelo valor de R$ 1.848, pagos na mesma data.
Em virtude deste contrato, o cedente sub-rogou à Classe I a obrigação de pagar do saldo do preço de aquisição do imóvel conforme contrato anteriormente firmado, como segue:

i) Imóveis pelo preço de aquisição de R$ 8.000, sendo R$ 3.000 para o Imóvel A e R$ 5.000 para o Imóvel B, cabendo à Classe I na data da cessão da obrigação o montante total de R$ 6.720.

Em 30 de junho de 2026, o saldo a pagar pela aquisição do imóvel Princesa Januária, registrado na rubrica "Valores a pagar - aquisição de imóveis" no Balanço Patrimonial, era de R$ 4.512 (2025: R$ 6.600).

b. Quadro demonstrativo das movimentações dos imóveis em estoque

No exercício findo em 30 de junho de 2026:

	Posição em 30/06/2025	Custo de aquisição	Custos construção	Custo de consórcio	Baixa por POC	Posição em 30/06/2026
Barata Ribeiro	**15.691**	-	511	2.870	(1.218)	**17.854**
Alberto de Campos	**10.153**	-	74	4.026	(4.128)	**10.125**
Princesa Januária	**16.457**	755	2.653	1.565	-	**21.430**
Total	**42.301**	**755**	**3.238**	**8.461**	**(5.346)**	**49.409**

No período de 20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025:

	Custo de aquisição	ITBI	Custos construção	Posição em 30/06/2025
Barata Ribeiro	12.229	231	3.231	**15.691**
Alberto de Campos	8.842	212	1.099	**10.153**
Princesa Januária	8.568	433	7.456	**16.457**
Total	**29.639**	**876**	**11.786**	**42.301**

Letras de Crédito Imobiliário

Em 30 de junho de 2026, a Classe I possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor contábil em 30/06/2026
Caixa Econômica Federal	31/08/2026	1	12.552

6 VALORES A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe I realizou vendas de unidades imobiliárias referentes aos empreendimentos Alberto de Campos, Barata Ribeiro e Princesa Januária. No empreendimento Alberto de Campos, foram comercializadas 14 unidades, com recebimentos no montante de R$ 8.875 (2025: R$ 1.025). No empreendimento Barata Ribeiro, foram comercializadas 53 unidades, com recebimentos no montante de R$ 7.528. No empreendimento Princesa Januária, foram comercializadas 71 unidades, com recebimentos no montante de R$ 9.081.

A receita da venda somente será reconhecida após a conclusão da obra, em observância ao atendimento das condições previstas nos contratos de compra e venda. Entre essas condições precedentes estão a obtenção do ”habite-se” e demais autorizações legais necessárias para caracterizar a transferência dos riscos e benefícios ao comprador.

Em 30 de junho de 2026, o saldo da Receita antecipada, registrada na rubrica “Receita antecipada - venda de imóveis”, no Passivo não circulante do Balanço Patrimonial, era de R$ 148.020 (2025: R$ 10.576). E o saldo de valores a receber, registrada na rubrica “Valores a receber por venda de imóveis”, no Ativo não circulante do Balanço Patrimonial, era de R$ 131.508 (2025: R$ 9.551).

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe I, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações da Classe I, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.
O Administrador e os demais prestadores de serviços adotam procedimentos compatíveis com suas atribuições para monitoramento e mitigação dos riscos inerentes às atividades da Classe, observadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.
Considerando que a Classe tem como objetivo o investimento em direitos reais sobre imóveis e em empreendimentos imobiliários localizados no município do Rio de Janeiro, bem como em ativos relacionados ao desenvolvimento imobiliário, destacam-se os seguintes riscos:
.

Risco de mercado: Variações nas taxas de juros, preços de ativos e desempenho de emissores podem impactar negativamente o valor do patrimônio da Classe I.

Risco de crédito: Possibilidade de inadimplência por parte de tomadores ou contrapartes, afetando o recebimento de receitas e a valorização dos ativos.

Risco de liquidez das cotas: Por ser um fundo de condomínio fechado, não há resgate de cotas. A negociação depende do mercado secundário, que pode ser pouco líquido.

Risco de precificação: A precificação dos ativos pode gerar variações no valor das cotas, especialmente se feita com base em critérios subjetivos ou por terceiros.

Risco de concentração: A carteira pode estar concentrada em poucos ativos ou emissores, aumentando a exposição a eventos adversos específicos.

Risco normativo: Mudanças na legislação ou regulamentação podem impactar a operação da Classe I, inclusive forçando a liquidação de posições.

Risco jurídico: Interpretações judiciais ou administrativas desfavoráveis podem afetar a validade de cláusulas do regulamento ou operações da Classe I.

Risco de segregação patrimonial: Apesar da previsão legal de segregação entre classes, decisões judiciais podem desconsiderar essa separação, afetando outras classes ou cotistas.

Risco de cibersegurança: Falhas tecnológicas ou ataques cibernéticos podem comprometer dados e operações da Classe I.

Risco de saúde pública: Pandemias ou crises sanitárias podem afetar a economia e a operação dos prestadores de serviço.

Risco socioambiental: Eventos ambientais, sociais ou de governança podem impactar negativamente os ativos e a imagem da Classe I.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 100.000 cotas, no montante de até R$ 10.000, por meio de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.

A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

Em 30 de junho de 2026, a Classe I possui 450.000 cotas integralizadas pelo montante de R$ 45.000.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento da Classe I, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação da Classe I.

c. Amortizações

A amortização das cotas será realizada a critério do Administrador, mediante alinhamento prévio com o Consultor Especializado, obedecida a periodicidade mínima semestral.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período 20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, a Classe I não realizou amortização de cotas.

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

a. Política de distribuição de resultados

A Classe I deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe I poderá, por liberalidade do Administrador, distribuir aos Cotistas no 15º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

b. Resultado conforme regime de caixa

A apuração do resultado conforme regime de caixa foi realizado por meio dos seguintes critérios:

	Período de 01/01/2026 a 30/06/2026	**Período de 01/07/2025 a 31/12/2025**	**Período de 01/01/2025 a 30/06/2025**	**Período de 20/09/2024 a 31/12/2024**
Resultado líquido de imóveis em estoque	(1.136)	(651)	(131)	(13)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(140)	-	-	3
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	404	720	30	21
Total de outras receitas/despesas	(192)	(199)	(300)	(152)
(=) Resultado conforme regime de caixa	**(1.064)**	**(130)**	**(401)**	**(141)**
Rendimentos declarados	**-**	**-**	**-**	**-**
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

10 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração a Classe I pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 0,16% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total da Classe I. Observando valores mínimos mensais de:
i) R$ 12 durante os primeiros 06 meses da Classe I, contados da data da primeira integralização de cotas; e ii) R$ 16 para os meses subsequentes, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R$ 212 referente taxa de administração (2025: R$ 112).

b. Taxas de custódia

Será devido ao Custodiante o valor equivalente a 0,02% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total da Classe I. Observando um valor mínimo mensal de R$ 2, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R$ 25 referente taxa de custódia (2025: R$ 19).

c. Consultoria especializada

A Classe I pagará ao Consultor Especializado a taxa de consultoria equivalente a 2,00% ao ano, calculada sobre o valor global de vendas dos empreendimentos imobiliários que venham a ser desenvolvidos, direta ou indiretamente, de acordo com os termos do contrato de prestação de serviço.

Adicionalmente, o Consultor Especializado fará jus a uma remuneração vinculada ao desempenho dos Ativos, equivalente a 30% da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 10% ao ano ("Benchmark" e "Remuneração Adicional").

Uma vez pago aos cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos cotistas, por meio da amortização de cotas, da distribuição de rendimentos aos cotistas ou da liquidação da Classe, será distribuído de maneira que 70% do montante seja pago aos cotistas, na proporção de sua participação na Classe, e 30% ao Consultor Especializado, a título de Remuneração Adicional.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Consultor Especializado fez jus a R$ 223 referente taxa de consultoria (2025: R$ 216).

d. Outras taxas

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente a cada nova emissão de Cotas será aquela prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.

A Classe I não terá taxas de performance, de ingresso, de saída ou escrituração.

e. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2026		**Período de 20/09/2024 a 30/06/2025**	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Patrimônio líquido médio	44.856	100,00	28.088	100,00
Auditoria	59	0,13	0	0,00
Taxa Cetip	16	0,04	0	0,00
Taxa B3	32	0,07	0	0,00
Consultoria jurídica	10	0,02	186	0,66
Comissão e corretagem de vendas	342	0,76	71	0,25
Taxa de fiscalização CVM	13	0,03	16	0,06
Outras despesas	11	0,02	7	0,02
	483	**1,08**	**280**	**1,00**

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade da Classe I, foram os seguintes:

Período/Exercício	Valor da cota (R$)	Patrimônio líquido médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
30 de junho de 2026	113,9965	44.856	15,04
20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025	99,1039	28.088	(0,90)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, a Classe I manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira da Classe I. Em 30 de junho de 2026, não apresenta saldo material em conta corrente da Classe mantido junto ao Banco (2025: R$ 10), se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, a Classe I apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

		Exercício findo em 30/06/2026		Período de 20/09/2024 a 30/06/2025	
Parte Relacionada	Transações	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Banco Genial S.A.	Taxa de administração	17	212	12	112
Banco Genial S.A.	Taxa de custódia	2	25	2	19
RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Taxa de consultoria	1.527	223	101	216

13 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b. Cotista

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31 de dezembro de 2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 1º de janeiro de 2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor Especializado:	RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador da Classe I.

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada à Classe I a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe I.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 20 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, a Classe I não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

A Classe I adota o Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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 Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos da Classe I mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de investimentos	-	8.692	-	**8.692**
Letras de Crédito Imobiliário	-	12.552		**12.552**
Total	**-**	**21.244**	**-**	**21.244**

A tabela a seguir apresenta os ativos da Classe I mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de investimentos	-	12.275	-	**12.275**
Total	**-**	**12.275**	**-**	**12.275**

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que a Classe I, durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não os serviços de auditoria externa.
A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em 15 de agosto de 2025 foram constituídos os CNPJs do "Fundo Casca" RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o nº 62.254.105/0001-24 e da Classe II, sob o nº 62.254.106/0001-79, passando a vigorar a estrutura multiclasses do Fundo.

20 EVENTOS SUBSEQUENTES

Operação Crédito Oculto
Em setembro de 2026, foi deflagrada a terceira fase da Operação Crédito Oculto, na qual foram divulgados fatos relacionados à atuação do Banco Genial S.A. na qualidade de administrador fiduciário do Fundo Radford FIM e emissor de instrumentos financeiros vinculados à estrutura mencionada no contexto das investigações. O Administrador, com o suporte de assessores jurídicos especializados, permanece acompanhando os desdobramentos do assunto e prestando os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelas autoridades competentes. Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, o Administrador não figura como parte investigada, acusada ou réu em quaisquer procedimentos judiciais ou administrativos relacionados aos fatos divulgados, tampouco há decisão definitiva que lhe atribua responsabilidade no âmbito das referidas apurações.
Adicionalmente, o Banco Genial S.A. já havia comunicado sua renúncia à prestação dos serviços de administrador fiduciário do Fundo Radford FIM, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão do processo de substituição, nos termos da regulamentação aplicável.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de outubro de 2026, foram deliberadas: (i) alteração do Anexo Descritivo para incluir redação estabelecendo que a RJDI Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (atual denominação social da RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda.), consultor especializado da Classe I, poderá assumir a gestão da carteira do Fundo no momento que obtiver o registro como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos; completar sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis e obtiver a aprovação no processo diligência do Administrador; (ii) divisão da Classe I em 2 subclasses, a quais darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferindo-se, exclusivamente, em razão da ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, sendo uma subclasse sênior, composta das atuais cotas emitidas pela Classe I e subclasse subordinada, a ser composta por novas cotas a serem emitidas pela Classe I.

* * *

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4