

**Zagros Multiestratégia Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade
Limitada (Anteriormente denominado Zagros
Multiestratégia Fundo de Investimento
Imobiliário)
CNPJ nº 45.188.066/0001-95**

(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 2025

Ref.: Relatório nº 259O5-011-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Cotistas e à Administradora do

**Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

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 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 39.690 mil, o equivalente a 49,74% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento, avaliados ao valor justo. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo e a existência desse ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do empreendimento; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo 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 nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento com base no método comparativo direto de dados do mercado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa no 5.2 (c) – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía ações de companhias de capital fechado (“companhias investidas”) no montante de R\$ 10.673 mil, o equivalente a 13,37% do Patrimônio Líquido. A Cambé Log I SPE Ltda. E a SD 234 Empreendimentos Imobiliários LTDA foram mensuradas pelo custo de aquisição. Já a Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. foi mensurada a valor justo, com base em avaliação econômico-financeira elaborada por especialista contratado, considerando a inexistência de mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Dessa forma, consideramos a mensuração a valor justo e a existência dos investimentos, como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos por meio do contrato social bem como o procedimento de confirmação por circularização; **(iii)** análise de recuperabilidade dos investimentos mensurados a custo de aquisição; **(iv)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para o investimento avaliado à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método do fluxo de caixa descontado; **(v)** obtenção dos balanços patrimoniais e documentação suporte das companhias investidas na data-base da nossa auditoria para avaliação da composição e perfil de risco dos investimentos e a existência de algum assunto significativo; **(vi)** exame de liquidação financeira das integralizações realizadas no exercício; e **(vii)** 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em ações de companhias de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de setembro de 2025

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



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

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.081	2,61%	915	2,02%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	47.382	59,34%	34.172	75,52%
Ações de companhias abertas	5.2 (a)	1.250	1,56%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		496	0,61%	-	0,00%
Dividendos a receber		3	0,00%	-	0,00%
Depósitos judiciais	19.7	1.110	1,38%	-	0,00%
Outros créditos		55	0,07%	14	0,03%
		52.377	65,57%	35.101	77,57%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	10.673	13,37%	10.827	23,93%
		10.673	13,37%	10.827	23,93%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		37.617	47,12%	-	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.073	2,62%	-	-
	6	39.690	49,74%	-	-
Total do ativo		102.740	128,68%	45.928	101,50%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	507	0,64%	511	1,13%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	88	0,19%
Provisões e contas a pagar	19.4	723	0,91%	84	0,18%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	16	0,02%	-	-
Empréstimo de cota de FII		548	0,69%	-	-
Obrigações por captação de recursos	7	2.498	3,13%	-	-
		4.292	5,39%	491	1,77%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	7	18.608	23,30%	-	-
		18.608	23,30%	-	-
Total do passivo		22.900	28,69%	683	1,50%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	90.615	113,50%	46.460	102,69%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.897)	-2,38%	(139)	-0,31%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(8.878)	-11,12%	(1.076)	-2,38%
Total do patrimônio líquido		79.840	100,00%	45.245	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		102.740	128,68%	45.928	101,50%

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

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de aluguéis	8	2.333	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	2.073	-
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(1.982)	-
Despesas de comissões		(200)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		2.224	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	194
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	(2)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	(3)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	4.684	2.744
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	438	1.065
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(4.723)	(4.692)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(105)	(211)
Resultado com transações com ações de companhias abertas	5.2 (a)	44	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (a)	42	-
Despesas de empréstimos - cota de fundo		(6)	-
Receitas com juros sobre capital próprio		2	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	279	160
Resultado de empréstimos - cota de fundo		-	18
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(4.146)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(3.491)	(727)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		295	482
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	1
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro		-	1
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(63)	(105)
		232	379
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	9 e 13	(1.060)	(560)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	50	(96)
		(1.010)	(656)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		(2.045)	(1.004)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	8.891.662	4.645.960
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(0,23)	(0,22)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		8,98	9,74

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

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023	11.1	24.460	(66)	3.307	27.701
Cotas de investimentos integralizadas		22.000	-	-	22.000
Gastos com colocação de cotas	11.4		(73)	-	(73)
Prejuízo do exercício			-	(1.004)	(1.004)
Rendimentos apropriados	10	-	-	(3.379)	(3.379)
Em 30 de junho de 2024		46.460	(139)	(1.076)	45.245
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	44.155	-	-	44.155
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(1.758)	-	(1.758)
Lucro líquido do exercício		-	-	(2.045)	(2.045)
Rendimentos apropriados	10	-	-	(5.757)	(5.757)
Em 30 de junho de 2025		90.615	(1.897)	(8.878)	79.840

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

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)****CNPJ: 45.188.066/0001-95****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		2.333	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		295	482
Rendimento de títulos de renda fixa		-	1
Pagamento de despesas de comissões		(200)	-
Pagamento de taxa de administração		(1.014)	(531)
Pagamento de taxa de performance		-	(436)
Outros pagamentos operacionais		(395)	(103)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(64)	(105)
Caixa líquido das atividades operacionais		955	(1.175)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		(6)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(60.201)	(33.218)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	42.441	18.918
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	4.684	2.744
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	810
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	187
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	541
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	281	256
Aquisição/(alienação) de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(3.992)	(10.431)
Aquisição de imóveis para renda	6	(617)	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		276	160
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (a)	(1.886)	-
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (a)	722	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		2	-
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		-	18
IRRF sobre ganho de capital		(193)	(124)
Caixa líquido das atividades de investimento		(18.489)	(20.139)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	28.231	22.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	11.4	(1.758)	(73)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(2.012)	-
Rendimentos distribuídos	10	(5.761)	(2.868)
Caixa líquido das atividades de financiamento		18.700	19.059
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.166	(1.772)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	915	2.687
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	2.081	915

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

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

1. Contexto operacional

O Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de setembro de 2022, com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, destinado a investidores em geral, tendo iniciado suas atividades em 4 de novembro de 2022.

A Classe tem por objetivo a aplicação dos recursos sob sua gestão nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): I. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); II. letras hipotecárias ("LH"); III. letras de crédito imobiliário ("LCI"); IV. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VI. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VII. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VIII. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento); IX. ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais; (b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e residenciais; (e) galpões; (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; e (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FILs, conforme Instrução CVM 472. ("Bens Imóveis"); X. quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis; e XI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FILs").

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 ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

ZAGH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	11,99
Agosto	12,00
Setembro	11,95
Outubro	13,00
Novembro	13,00
Dezembro	10,50
Janeiro	10,70
Fevereiro	10,40
Março	10,20
Abril	10,38
Maior	10,02
Junho	10,31

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas 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 do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração do resultado.

3.6 Propriedades para investimento

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

3.7 Empréstimos de ações de companhias abertas e cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.9 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.10 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.

3.11 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 do Fundo, estão descritas a seguir:

l) 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".

3.12 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo 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 das condições 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, 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 do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo 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 o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

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

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

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

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

4.2.3 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 do Fundo.

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

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
(b) Cotas do BTGP Capital Markets FI RF

30/06/2025	30/06/2024
2.081	357
-	558
2.081	915

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Ações de companhias abertas
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's
(c) Ações de companhias fechadas

30/06/2025	30/06/2024
1.250	-
47.382	34.172
10.673	10.827
59.305	44.999
48.632	34.172
10.673	10.827

Circulante
Não circulante

(a) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

Composição da carteira

As aplicações **em ações de companhias abertas** estão compostas como a seguir:

30/06/2025						
Companhias	Existência de controle	Tipo de investimento	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
MRV Engenharia e Participações S.A.	Não	Incorporação	99.000	0,0176%	6,37	630
Plano & Plano Desenvolvimento Imbr S.A.	Não	Administração de bens	16.600	0,0081%	15,70	261
Alianse	Não	Shopping Centers	9.800	0,0018%	22,72	223
Loq Commercial Properties e Participações	Não	Construção	6.500	0,0074%	20,95	136
						1.250

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de ações de companhias abertas
Venda de ações de companhias abertas
Lucro em transações com ações de companhias abertas
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas

-
1.886
(722)
44
42
1.250

Saldo em 30 de junho de 2025

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Logística	2.242.693	1,47%	10,09	22.629
Suno Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Responsabilidade (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	106.037	2,64%	72,48	7.686
Catual Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	Lajes Corporativas	62.360	3,90%	96,76	6.034
Alianza Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	414.740	2,07%	8,21	3.405
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	Logística	18.670	0,53%	114,05	2.129
Trx Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	149.493	4,14%	9,60	1.435
Suno Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	54.364	0,73%	9,62	523
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	66.894	0,14%	7,10	475
Btg Pactual Real Estate Hedge Fund Fil - FII Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	43.431	0,02%	8,78	381
Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	7.329	0,03%	46,00	337
Rec Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	38.263	0,46%	8,48	324
Brc Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	3.431	0,07%	76,22	262
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	2.500	0,01%	102,65	257
Canuma Capital Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	27.713	0,04%	8,92	247
CI2 Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Outros	700	0,74%	331,70	232
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso Responsabilidade Limitada	Não	Lajes Corporativas	295	0,24%	759,26	224
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	20.050	0,02%	10,11	203
Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	26.369	0,01%	7,47	197
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	2.190	0,01%	68,90	151
Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	108.472	4,29%	0,75	81
Tellus Multiestratégia - FII Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	8.032	0,37%	10,05	81
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Títulos e Val. Mob.	800	0,00%	90,99	73
Hedge Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	1.981	0,00%	8,30	16
Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Logística	1	0,00%	72,80	-
						47.382

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Ggr Covepi Renda FII	Não	Logística	1.402.122	1,46%	10,84	15.199
Alianza Urban Hub Renda FII (*)	Não	Logística	65.784	7,35%	86,62	5.632
Catual Vbi Triple A FII (*)	Não	Lajes Corporativas	47.004	2,94%	100,00	4.701
Emet Multiestratégia Fundo De Investimento I Mobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	250.000	11,08%	10,00	2.500
Suno Log FII	Não	Híbrido	55.061	2,18%	30,80	1.696
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII (a)	Não	Híbrido	7.548	0,00%	112,21	847
Suno Multiestratégia FII (*)	Não	Híbrido	70.116	0,95%	9,70	680
Bluemacaw Logística FII	Não	Outros	15.122	0,35%	39,16	592
CF2 FII	Não	Outros	700	0,74%	720,00	504
Santander Renda De Aluguéis FII- FII	Não	Híbrido	11.525	0,12%	41,50	478
Hedge Brasil Logístico Industrial FII De Responsabilidade Limitada	Não	Logística	30.541	1,27%	10,43	319
FII Quinvest Renda Estruturada	Não	Híbrido	2.901	0,27%	76,51	222
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	2.005	0,02%	108,44	217
Canuma Capital Multiestratégia FII (*)	Não	Outros	13.459	0,02%	11,95	161
Gazit Malls FII (*)	Não	Híbrido	2.655	0,01%	57,20	152
Hedge Recebíveis Imobiliários FII	Não	Títulos e Val. Mob.	17.734	0,03%	8,37	148
Pátria Prime Offices - FII - Responsabilidade Limitada	Não	Lajes Corporativas	266	0,02%	309,93	82
Alianza Crédito Imobiliário FII (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	337	0,09%	97,00	33
Hedge Logística FII	Não	Logística	107	0,00%	81,40	9
						34.172

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023				
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				23.755
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				33.218
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				(18.918)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				1.065
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)				(256)
				(4.692)
Saldo em 30 de junho de 2024				34.172
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				60.201
Negociação e intermediação de valores				16
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				(42.441)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				438
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)				(281)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)				(4.723)
				47.382

(c) Ações de companhias fechadas

Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2025
(a) Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	Sim	7.500	100%	5.031
(b) Cambé Log I SPE Ltda.	Não	1.592.500	25%	1.593
(c) SD 234 Empreendimentos Imobiliários LTDA (Anteriormente denominada Premier Build - Gestão de Imóveis SPE Ltda.)	Sim	14.400.000	100%	4.049
				10.673

Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2024
(a) Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	Não	542	9,78%	871
(b) Cambé Log I SPE Ltda.	Não	15	25%	1.530
(c) Premier Build - Gestão de Imóveis SPE Ltda.	Sim	24	100%	8.426
				10.827

(a) A Praça Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") é uma companhia de capital fechado, com prazo de duração indeterminado e sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 2.413, conj. 142 – sala 01 podendo, onde e quando convier, instalar filiais, sucursais, agências, escritórios, representações e dependências similares em qualquer parte do território nacional ou no exterior, mediante deliberação da Diretoria. A Companhia tem por objeto as atividades de (i) compra e venda de imóveis próprio; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iii) e holding de instituições não financeiras.

Em 31 de março de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 5 para R\$ 401, mediante a emissão de 132 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 01 de agosto de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 401 para R\$ 521, mediante a emissão de 40 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 18 de dezembro de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 521 para R\$ 776, mediante a emissão de 85 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 28 de maio de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 776 para R\$ 1.631, mediante a emissão de 285 novas ações ordinárias, as quais deverão ser totalmente integralizadas até 28 de novembro de 2024.

Em 25 de outubro de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 1.631 para R\$ 11.631, mediante a emissão de 1958 novas ações ordinárias.

Em 30 de junho de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datado de março de 2025, e aprovado pela Administração em abril de 2025, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gerará renda através da locação para empresa de grande porte. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 180 meses, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) A Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia"), é uma companhia de capital fechado, que teve o início de suas atividades em 13 de junho de 2024, com prazo de duração indeterminado e sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, à Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, sala 302 - B, Gleba Fazenda Palhano. Tem por objeto social o propósito específico de implantar e comercializar o condomínio logístico lote de terras sob o nº 31-B, subdivisão do lote nº 31 da Gleba Patrimônio Cambé, localizada no município de Cambé, com 35.300 m² de área de terreno. Em 30 de junho de 2024, o capital integralizado da Cambé Log I SPE é de R\$ 1.530.

Em 20 de agosto de 2024 foi aprovada a alteração do valor nominal das quotas da Sociedade de R\$ 100 (cem reais) para R\$ 1.00 (um real) cada quota e o aumento de capital social da Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia") passando para R\$ 1.593, mediante a emissão de 63 novas ações, as quais estão totalmente integralizadas.

Em 30 de junho de 2025, o investimento nas companhias estão avaliados pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

(c) SD 234 Empreendimentos Imobiliários LTDA (Anteriormente denominada Premier Build - Gestão de Imóveis SPE Ltda.), é uma sociedade de capital fechado, que teve o início de suas atividades em 10 de outubro de 2023, com prazo de duração indeterminado e sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, à Avenida Santos Dumont, nº 234, Boa Vista. A sociedade tem como objeto a atividade de Administração de obras. Em 30 de junho de 2024, o capital social totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 24.000,

Em 10 de janeiro de 2024 foi aprovado a diminuição de capital social da Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia") passando de R\$ 24.000 para R\$ 14.400, mediante o cancelamento de 9.600 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, as quais estão parcialmente integralizado.

Em 30 de junho de 2024, o investimento nas companhias estão avaliados pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

Em 30 de junho de 2025, o investimento nas companhias seguem avaliados pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023				
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas				396
Saldo em 30 de junho de 2024				10.431
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas				3.592
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas				(4.146)
Saldo em 30 de junho de 2025				10.673

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
Estácio - Santa Cruz - localizado na Rua General Oimpo, 100 - Santa Cruz - Rio de Janeiro. O Fundo possui 50% do imóvel	39.690	-
	39.690	

O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Cessão dos Direitos Fiduciários de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Instrumento"), tendo por objeto a aquisição de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado na Rua General Oimpo, nº 100, cidade Rio de Janeiro - RJ, pelo montante total de R\$ 37.000, a serem pagos da seguinte forma: i. R\$ 21.076 a serem pagos através da assunção pelo Fundo do saldo correspondente a 50% da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRIs) atrelada ao Imóvel; ii. R\$ 13.057 a serem pagos, nesta data, por meio de compensação de créditos, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, as quais serão subscritas e integralizadas pelo Vendedor; e iii. R\$ 2.886 foram pagos em novembro de 2024, observado a retenção do montante de R\$ 500 que ficarão retidos até o cumprimento integral de obrigações do Vendedor no âmbito do Instrumento.

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

Saldo em 30 de junho de 2024				
Aquisição de propriedades para investimento				617
Aporte por ativos - Propriedades para investimentos vendidas				37.000
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento				2.073
Saldo em 30 de junho de 2025				39.690

6.3 Avaliação a valor justo

30/06/2025				
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto
Estácio - Santa Cruz	(a)	0,00%	10 anos	10,50%

(a) Em 30 de junho de 2025 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger datado em 31 de março de 2025, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para estas avaliações, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período aproximado de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre eles, também em períodos de vacância, e a venda no final deste período. Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, opções pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóveis por comparativo direto, respeitando-se o enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade dos ativos, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação dos ativos. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo dos imóveis determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situam, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

7. Obrigações por captação de recursos

Obrigações por captação de recursos (circulante)
Obrigações por captação de recursos (não circulante)

30/06/2025	30/06/2024
2.498	-
18.608	-
21.106	-

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Dívida - Aporte por ativos - Propriedades para investimentos vendidas (Nota 6.1)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos

-
21.076
(1.982)
2.012
21.106

Saldo em 30 de junho de 2025

8. Receita de aluguéis

Receita de aluguel

30/06/2025	30/06/2024
2.333	-
2.333	-

As unidades de locações do imóvel são galpões logísticos, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos, taxa de administração e performance

Taxa de administração

30/06/2025	30/06/2024
1.060	560
1.060	560

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0.2% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doce avos), 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 das 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"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doce avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM.

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 1.5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doce avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração e Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz 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 semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula descrita no regulamento do Fundo.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com o Administradora reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários
Despesas operacionais não pagas
Receitas com dividendos
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Outras receitas operacionais
Despesas com correção e atualização monetária
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

30/06/2025	30/06/2024
(2.045)	(1.004)
4.146	-
-	(7)
33	15
(3)	-
(42)	-
(2.073)	-
-	3
4.723	4.692
(31)	-
971	-
5.679	3.699

Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)

Retenção de 5% dos rendimentos

78	(86)
----	------

Adiantamento de distribuição do exercício (*)

-	(234)
---	-------

(+) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

78	(320)
-----------	--------------

Rendimentos declarados

5.757	3.379
--------------	--------------

Rendimentos (a distribuir)

(507)	(511)
-------	-------

Rendimentos de exercício anteriores pagos no exercício

511	-
-----	---

Rendimentos líquidos pagos no exercício

5.761	2.868
--------------	--------------

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

0,65	0,62
-------------	-------------

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

101,37%	91,35%
---------	--------

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

78	(320)
----	-------

(*) Devido a realização de antecipações de rendimentos mensalmente conforme previsto no §1º do Art. 16 seu regulamento, o Fundo pagou como adiantamento de distribuição o valor de R\$ 234 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no período findo em 30 de junho de 2023. Tal valor será objeto de dedução nos rendimentos a distribuir relativos ao período subsequente.

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2025		30/06/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
90.615	8.891.662	46.460	4.645.960
90.615	8.891.662	46.460	4.645.960
	10,19		10,00

11.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Em 21 de junho de 2024, a Administradora e Gestora informaram aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, foi aprovado, nos termos do Ato do Administrador publicado nesta data, o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 26 de junho de 2024 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) Para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e (ii) As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 27 de junho de 2024, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 1º de julho de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram emitidas 4.245.702 cotas no valor total de R\$ 44.155, com valor unitário de R\$ 10,40 (2024 - R\$ 100,00). Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$1.758, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
1.897	139
1.897	139

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.758 (2024 - R\$73) registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências a deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 15 do Regulamento. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12 Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2025	30/06/2024
(2.045)	(1.004)
45.245	27.701

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

44.155	22.000
(1.758)	(73)
42.397	21.927
-2,33%	-0,22%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

13. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Outras (receitas)/despesas operacionais

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.060	1,52%	560	1,47%
(50)	-0,07%	96	0,25%
1.010	1,45%	656	1,72%
69.884		38.003	

14. 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.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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 confirmam 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 do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Ações de companhias abertas
Ações de companhias fechadas
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2.081	-	2.081
45.253	2.129	-	47.382
1.250	-	-	1.250
-	-	10.673	10.673
-	-	39.690	39.690
46.503	4.210	50.363	101.076

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	915	-	915
33.325	847	-	34.172
-	-	10.827	10.827
33.325	1.762	10.827	45.914

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, das Cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo das Ações de companhias fechadas, das Ações de companhias abertas e das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 6 (Propriedades para Investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, 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 ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo 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.

19.3 É vedado ao Gestor, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativo, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19.4 Em 30 de junho de 2025 a rubrica de Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 723 (2024 - R\$ 84) refere-se basicamente a parcela a pagar referente a aquisição do imóvel montante de R\$500 (2024 - R\$0) e despesas com taxa de administração no montante de R\$109 (2024 - R\$63).

19.5 Em 23 de julho de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 05 de julho de 2024, onde foram aprovadas: 1. Alterar o teor do Regulamento, adaptando este aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e às demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme modelo de regulamento padrão da Administradora, com as exclusões e modificações de cláusulas necessárias, mas sem, contudo, realizar a alteração dos conceitos jurídicos anteriormente constantes do Regulamento, exceto por aqueles autorizados pela Resolução CVM 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo, passando o Regulamento a ser dividido em Parte Geral e Anexo Descritivo. 2. Alterar a política de investimentos do Fundo, de modo a: a. incluir a autorização para que o gestor possa prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, para garantir obrigações assumidas pela classe, conforme aprovado em assembleia, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis na data da prática do ato; b. incluir a autorização para que o gestor possa constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pela classe, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; c. excluir a vedação ao Fundo de manter posições em mercado de derivativos a descoberto, que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio do Fundo, conforme dispunha item "II" da cláusula 3.11 do regulamento até então vigente; e d. aperfeiçoar as demais disposições da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos. 3. Incluir a possibilidade de integralização das cotas do Fundo em bens imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, conforme admitido pelo art. 8º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. 4. Incluir a possibilidade de retenção total ou parcial dos rendimentos do Fundo, mediante aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, nos termos da legislação e regulamentação pertinentes. 5. Incluir a possibilidade de o Gestor contrair empréstimos, desde que permitido pela legislação em vigor e desde que atendidos os demais requisitos exigidos pela regulamentação em vigor no momento da contratação.

19.6 Em 29 de agosto de 2024, através do Ato Conjunto da Administradora e da Gestora, a Administradora e a Gestora na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, considerando que: (i) o inciso I, do artigo 52 da parte geral da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada autoriza a alteração do regulamento da classe independentemente da realização de assembleia de cotistas, quando decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM; e (ii) o recebimento de exigências formuladas pela CVM, por meio do Ofício nº 118/2024/CVM/SSE/DSEC (Processo nº 19957.012598/2024-94), em 22 de agosto de 2024, resolve: Aprovar a alteração do regulamento da Classe e seu anexo, que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data.

19.7 Saldo refere-se ao depósito judicial para ajuizamento do pagamento do ITBI do imóvel

20. Eventos subsequentes

20.1 Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP-307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56