

Classe II do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 62.264.106/0001-79

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

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

Ref.: Relatório nº 268DX-019-PB



Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4ª andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Classe II do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Classe II do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o demonstrativo da posição financeira em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período entre 03 de setembro de 2025 (início das atividades) até 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

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.

Ativos não financeiros mantidos para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b, “Imóveis em construção”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possuía ativos classificados como imóveis em construção no montante de R\$ 38.503, equivalente a 117,41% do seu Patrimônio Líquido, tais investimentos são mensurados pela alocação dos custos incorridos diretamente relacionado às unidades em construção e os gastos necessários para colocar o imóvel em condições normais de venda. Em nosso julgamento, consideramos a existência dos ativos, realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração de seus investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

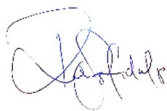
Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

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

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2026.

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



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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		42.265	128,88%
Disponibilidades	3.b	1	0,00%
Banco Itaú S.A.		1	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Imóveis em construção	5	38.503	117,41%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento			
Itaú Soberano RF Simples FIFCIC RL	4	3.676	11,21%
Outros valores a receber		85	0,26%
Taxa de fiscalização CVM		2	0,01%
Valores a receber - consórcio		83	0,25%
TOTAL DO ATIVO		42.265	128,88%
PASSIVO			
CIRCULANTE		25	0,08%
Taxa de administração	10.a	8	0,02%
Taxa de custódia	10.b	2	0,01%
Consultoria a pagar	10.c	15	0,05%
NÃO CIRCULANTE		9.445	28,80%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5.a	2.062	6,29%
Receita antecipada - Venda de imóveis	6	7.334	22,36%
Permuta Gago Coutinho		49	0,15%
TOTAL DO PASSIVO		9.470	28,88%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		32.795	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	33.000	100,63%
Prejuízos acumulados		(205)	(0,63)%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		42.265	128,88%

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Notas explicativas	Período de 03/09/2025 a 30/06/2026
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Outras despesas com imóveis em construção		(110)
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(110)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		247
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		226
Operações compromissadas		21
OUTRAS DESPESAS		(342)
Taxa de administração	10.a	(79)
Taxa de custódia	10.b	(20)
Consultoria especializada	10.c	(149)
Consultoria jurídica		(10)
Despesa de comissão		(63)
Taxa de fiscalização CVM		(2)
Outras despesas		(19)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(205)
QUANTIDADE DE COTAS		330.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		(0,62)

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Quantidade de cotas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
cotas seniores emitidas	8.a	320.000	32.000	-	32.000
cotas subordinadas emitidas	8.a	10.000	1.000		1.000
Resultado líquido no período			-	(205)	(205)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026			33.000	(205)	32.795
cotas seniores		320.000	32.000	795	32.795
cotas subordinadas		10.000	1.000	(1.000)	-

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 03/09/2025 a 30/06/2026
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento venda de imóveis em construção	7.334
Aquisição de títulos públicos	(36.002)
Venda de títulos públicos	36.023
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	(3.450)
Pagamento da taxa de administração	(71)
Pagamento de taxa de custódia	(18)
Pagamento de despesas com consultoria	(134)
Pagamento consultoria jurídica	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(137)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.531
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição de ações em cias fechadas	(11.735)
Aquisição de imóveis em construção	(16.254)
Gastos na construção de imóveis	(2.230)
Permutas de imóveis	50
Aportes consórcio	(6.360)
Outras despesas com imóveis em construção	(1)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(36.530)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Cotas seniores emitidas	32.000
Cotas subordinadas emitidas	1.000
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	33.000
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período	1

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

A Classe II do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe II"), inscrito sob o CNPJ no 62.254.106/0001-79, foi constituído em 15 de setembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, podendo ter uma ou mais classes de cotas, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no 175, em 31 de março de 2023, com prazo de duração indeterminado. A Classe II iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2025 e é destinado a investidores qualificados.

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

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

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

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

Em 08 de setembro de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe II.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

c. Ativos de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

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

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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

Cotas de fundos de investimento de liquidez imediata

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

d. Estoque de imóveis

Imóveis em construção - Os imóveis em construção destinados à comercialização são classificados como estoques. Esses ativos são mensurados pelo custo incorrido diretamente relacionado às unidades em construção, incluindo materiais, mão de obra direta, serviços técnicos especializados e demais gastos necessários para colocar o imóvel em condições normais de venda.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE
JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

e. Valores a receber por venda de imóveis

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

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

f. Receita antecipada

Venda de imóveis

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

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

Permuta financeira

A Classe participa de operações de permuta financeira relacionadas a empreendimentos imobiliários em desenvolvimento. Os valores recebidos antecipadamente em decorrência desses contratos são reconhecidos inicialmente no passivo como receitas diferidas, uma vez que a realização econômica da operação está condicionada à evolução do empreendimento e ao cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas.

Subsequentemente, tais valores são apropriados ao resultado na rubrica de ganho com alienação ou desenvolvimento imobiliário, conforme a substância econômica da operação e à medida que ocorre a realização do respectivo empreendimento ou a transferência dos riscos e benefícios associados ao ativo objeto da permuta.

g. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe II.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Estimativa contábil

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

j. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe II apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

(i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

k. Resultado líquido por cota

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

l. Demonstração dos fluxos de caixa

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

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4 ATIVOS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

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

Títulos para negociação	30/06/2026		
	Quantidade	Valor de Custo	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento	42.193	3.636	3.676

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (CNPJ 06.175.696/0001-73) investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que buscam acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósito interbancários (CDI).

As demonstrações contábeis do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada foram auditadas com data-base 31 de outubro de 2025 e foram emitidas em 15 de janeiro de 2026.

5 ATIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a) Ações de sociedade limitada

RJRE III Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RJRE III")

Sociedade empresária limitada, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 1105, Botafogo - Rio de Janeiro, que tem por objetivo a exploração do ramo: incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Cotas de Sociedade de propósito específico, firmado em 02 de setembro de 2025, a Classe II adquiriu 40.000 cotas da RJRE III pelo montante de R\$ 11.662.

Em 12 de março de 2026 houve a incorporação do projeto do imóvel Barão de Icarai.

i) Quadro demonstrativo das movimentações de ações de sociedade limitada

	Custo de aquisição	Custos adicionais de aquisição	Incorporação Barão de Icarai	Posição em 30/06/2026
RJRE III	11.662	72	(11.734)	-

b) Estoque de imóveis

ii) Imóveis em construção

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Data de aquisição	Endereço	Preço de aquisição	Posição em 30/06/2026
Barão de Icarai	19/09/2025	Rio de Janeiro/RJ	3.825	18.744
Gago Coutinho	26/09/2025	Rio de Janeiro/RJ	8.089	19.759

Apartamento 101 Barão de Icarai (“Barão de Icarai”)

Endereço: Rua Barão de Icarai, 30, Flamengo - Rio de Janeiro/RJ

De acordo com o Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis firmado em 19 de setembro de 2025, foram cedidos à Classe II os direitos e deveres decorrentes da cessão de direitos aquisitivos relativos ao apartamento 101 do imóvel Barão de Icarai. Em decorrência deste aditamento, a Classe II sub-rogou-se em todos os direitos e obrigações relativos ao referido apartamento, assumindo o pagamento da parcela remanescente do preço da cessão, conforme segue:

- saldo remanescente de R\$ 3.800, atualizado pela variação de 100% do CDI, perfazendo, na data do aditamento, o montante de R\$ 3.825, liquidado mediante: (a) pagamento de R\$ 825 à cedente; (b) pagamento de R\$ 150 por conta e ordem da proprietária, referente ao reembolso de honorários advocatícios; (c) reembolso de R\$ 5 relativo às despesas de água e esgoto; e (d) pagamento de R\$ 2.845 ao beneficiário indicado contratualmente.

Imóveis Gago Coutinho (“Gago Coutinho”).

Endereço: Rua Gago Coutinho, 53, 55, 57, 59 e 61, Laranjeiras - Rio de Janeiro/RJ

De acordo com as Escrituras Públicas de Compra e Venda firmadas em 26 de setembro de 2025, a Classe II adquiriu os imóveis Gago Coutinho, compreendendo os prédios situados nos nº 53, 55, 57 (composto pelas unidades 201, 301 e Loja), 59; e 61, pelo preço total de aquisição de R\$ 8.089, pagos conforme segue:

Imóveis nº 53 e 55: preço total de aquisição de R\$ 3.200, sendo R\$ 2.200 liquidados por transferência bancária e R\$ 1.000 mediante emissão de nota promissória pela Classe II;

Imóvel nº 57 (unidades 201, 301 e Loja): preço de aquisição de R\$ 1.700, sendo R\$ 1.200 liquidados por transferência bancária e R\$ 500 mediante emissão de nota promissória pela Classe II;

Imóvel nº 59: preço de aquisição de R\$ 1.689, dos quais R\$ 1.430 haviam sido pagos anteriormente pelo adquirente originário e R\$ 259 foram liquidados na data da escritura;

Imóvel nº 61: preço de aquisição de R\$ 1.500, pagos conforme as condições estabelecidas na respectiva escritura pública.

Em 30 de junho de 2026, o saldo a pagar pela aquisição do imóvel Gago Coutinho, registrado na rubrica “Valores a pagar – Aquisição de imóveis” no balanço patrimonial, era de R\$ 2.062.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

iii) Quadro demonstrativo das movimentações dos imóveis em estoque

	Custo de aquisição	Incorporação RJRE III	ITBI	Custos adicionais de aquisição	Custos construção	Posição em 30/06/2026
Barão de Icaraí	3.825	11.735	113	129	2.943	18.744
Gago Coutinho	8.089	-	275	5.386	6.009	19.759
Total	11.914	11.735	388	5.515	8.952	38.503

6 VENDA DE IMÓVEIS

No período de 03 de setembro de 2025 e 30 de junho de 2026, a Classe II realizou vendas de unidades imobiliárias referentes aos empreendimentos Barão de Icaraí e Gago Coutinho. No empreendimento Barão de Icaraí, foram comercializadas 13 unidades, com recebimentos no montante de R\$ 561. No empreendimento Gago Coutinho, foram comercializadas 83 unidades, com recebimentos no montante de R\$ 6.773.

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

Em 30 de junho de 2026, o saldo da Receita antecipada, registrada na rubrica “Receita antecipada - venda de imóveis”, no Passivo não circulante do Balanço Patrimonial, era de R\$ 7.334.

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

Risco imobiliário e de desenvolvimento de empreendimentos: A rentabilidade da Classe depende do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos e comercializados. A ocorrência de atrasos em obras, aumento de custos de construção, dificuldades na obtenção de licenças e aprovações governamentais, problemas técnicos, ambientais ou jurídicos relacionados aos imóveis, bem como condições desfavoráveis de mercado, podem impactar negativamente os resultados da Classe.

Risco de mercado: Oscilações nas condições econômicas e financeiras, incluindo variações nas taxas de juros, inflação, atividade econômica, crédito e mercado imobiliário, podem afetar o valor dos ativos, a velocidade de comercialização dos empreendimentos e o valor das cotas.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez: A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas. Assim, a liquidez do investimento depende da existência de negociação no mercado secundário e da disponibilidade de compradores interessados.

Risco de concentração: Os recursos da Classe poderão permanecer substancialmente concentrados em um número limitado de empreendimentos e imóveis localizados em uma única região geográfica, aumentando a exposição a eventos específicos que afetem tais ativos ou o mercado imobiliário local.

Risco de construção e execução de projetos: Os empreendimentos imobiliários estão sujeitos a riscos operacionais inerentes à atividade de construção civil, incluindo falhas de execução, indisponibilidade de materiais e mão de obra, acidentes, paralisações, disputas contratuais e descumprimento de cronogramas físico-financeiros.

Risco de crédito e contraparte: A Classe está exposta ao risco de inadimplimento de compradores de unidades imobiliárias, locatários, devedores de direitos creditórios, instituições financeiras, seguradoras e demais contrapartes com as quais mantenha relações comerciais ou operacionais.

Risco de precificação e avaliação: Os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe poderão ser avaliados com base em premissas, estimativas e critérios técnicos que podem não refletir os preços efetivamente obtidos em sua eventual alienação, ocasionando oscilações no valor patrimonial das cotas.

Risco de estrutura de subclasses: A Classe possui subclasses com diferentes níveis de preferência econômica. Os titulares das cotas subordinadas assumem risco econômico superior ao dos titulares das cotas sênior, uma vez que os pagamentos de rendimentos, amortizações e resgates observarão a ordem de preferência estabelecida no Regulamento.

Risco de alavancagem e constituição de garantias: O Regulamento permite a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe e a contratação de determinadas garantias e operações permitidas pela regulamentação. Essas operações podem aumentar a exposição da Classe a riscos financeiros e patrimoniais.

Risco jurídico e regulatório: Alterações na legislação, regulamentação, interpretações administrativas ou decisões judiciais podem impactar negativamente as atividades da Classe, a tributação aplicável aos investimentos, a estrutura dos empreendimentos ou a viabilidade econômica dos ativos.

Risco de segregação patrimonial e insolvência: Embora a Classe possua patrimônio segregado das demais classes do Fundo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor das cotas subscritas, eventual situação de patrimônio líquido negativo ou insolvência da Classe poderá resultar em perdas significativas aos investidores.

Risco operacional e de prestadores de serviços: Falhas em processos internos, sistemas, controles e na atuação dos prestadores de serviços contratados, incluindo administrador, consultor especializado e demais terceiros, podem acarretar prejuízos à Classe.

Risco de tecnologia e cibersegurança: Eventos relacionados a falhas de sistemas, indisponibilidade de infraestrutura tecnológica, ataques cibernéticos, vazamento de informações ou acessos não autorizados podem comprometer as operações e os dados da Classe.

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos ambientais, sociais e de governança (ESG): Os imóveis e empreendimentos da Classe podem estar sujeitos a passivos ambientais, exigências regulatórias, restrições urbanísticas, eventos climáticos extremos e demais fatores socioambientais que possam afetar seu valor, operação ou comercialização.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

A Classe II possui estrutura de capital composta por cotas da **Subclasse Sênior** e da **Subclasse Subordinada**, que possuem os mesmos direitos políticos, diferenciando-se quanto à ordem de preferência econômica. As cotas da Subclasse Sênior possuem prioridade no recebimento de rendimentos, amortizações e valores decorrentes do resgate ou liquidação da Classe, observada a dedução das taxas, encargos e demais obrigações. Adicionalmente, as cotas da Subclasse Sênior buscam proporcionar rentabilidade prioritária equivalente à variação positiva do IPCA acrescida de 10% ao ano.

Após o atendimento integral da rentabilidade prioritária atribuída às cotas da Subclasse Sênior, os resultados excedentes da Classe passam a ser distribuídos na proporção de 70% aos cotistas da Subclasse Sênior e 30% aos cotistas da Subclasse Subordinada. Em razão dessa estrutura, as cotas subordinadas assumem maior exposição ao risco econômico da Classe, uma vez que a percepção de rendimentos e amortizações está condicionada à satisfação prévia dos direitos econômicos atribuídos às cotas da Subclasse Sênior.

a. Emissões

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

Na 1ª Emissão da subclasse de cotas subordinadas, foram ofertadas 10.000 cotas, no montante de até R\$ 1.000, por meio de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.

No período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, houve integralização de 10.000 cotas subordinadas júnior, no montante de R\$ 1.000.

Na 1ª Emissão da subclasse de cotas seniores, foram ofertadas 350.000 cotas, no montante de até R\$ 35.000, por meio de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.

No período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, houve integralização de 320.000 cotas seniores, no montante de R\$ 32.000.

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

b. Resgates

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

c. Amortizações

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No período 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe II não realizou amortização de cotas.

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

a. Política de distribuição de resultados

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

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

b. Resultado conforme regime de caixa

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

	Período de 01/01/2026 a 30/06/2026	Período de 03/09/2025 a 31/12/2025
Resultado líquido de imóveis em estoque	(58)	(6)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	15
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	84	97
Total de outras receitas/despesas	(146)	(165)
(=) Resultado conforme regime de caixa	(120)	(59)
Rendimentos declarados	-	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0%	0%

10 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração a Classe II pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 0,16% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total da Classe II. Observando valores mínimos mensais de:

i) R\$ 12 durante os primeiros 06 meses da Classe II, contados da data da primeira integralização de cotas; e ii) R\$ 16 para os meses subsequentes, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No período 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R\$ 79 referente taxa de administração.

b. Taxas de custódia

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No período 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R\$ 20 referente taxa de custódia.

c. Consultoria especializada

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

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

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

No período 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Consultor Especializado fez jus a R\$ 149 referente taxa de consultoria.

d. Outras taxas

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

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

e. Demais encargos

	Período de 03/09/2025 a 30/06/2026	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	32.417	100,00
Consultoria jurídica	10	0,03
Despesa de comissão	63	0,19
Taxa de fiscalização CVM	2	0,01
Outras despesas	19	0,06
Total	94	0,29

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Período	Classe	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026	Sênior	32.417	102,4861	2,49
03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026	Subordinada	174	-	-100,00

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

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a. Disponibilidades**

No período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe II manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira da Classe II. Em 30 de junho de 2026, o saldo em conta corrente da Classe II mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 1, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe II apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Parte Relacionada	Transações	Período de 03/09/2025 a 30/06/2026	
		Passivo	Despesa
Banco Genial S.A.	Taxa de administração	8	79
Banco Genial S.A.	Taxa de custódia	2	20
RJ Real Estate Des. Imob. Ltda.	Taxa de consultoria especializada	15	149

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE
JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

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

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

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

b. Cotista

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

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

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

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

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

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

15 DEMANDAS JUDICIAIS

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

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Durante o período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe II não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

A Classe II adota o Pronunciamento Técnico CPC 46 - Mensuração do Valor Justo e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos	-	3.676	-	3.676
Total	-	3.676	38.503	42.179

CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.254.106/0001-79

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 03 DE SETEMBRO DE 2025 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que a Classe II, durante o período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes entre a data-base e a data de autorização para emissão das demonstrações financeiras.

* * *

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora

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