

Classe Única de Cotas do Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

(CNPJ: 56.805.391/0001-76)

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

(Gestor: Patria Investimentos Ltda.)

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 144,71% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

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

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (56.805.391/0001-76)**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanco patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	2.172	0,47%	1.666	0,34%
Operações compromissadas	5.1 (b)	12.202	2,63%	2.269	0,46%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	0,00%	11.942	2,43%
Letras de crédito imobiliário (LCIs)	5.2 (b)	-	0,00%	60.135	12,25%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	2.920	0,63%	2.360	0,48%
Outros créditos		21	0,00%	41	0,01%
		17.315	3,73%	78.413	15,97%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		1.036	0,22%	270	0,06%
		1.036	0,22%	270	0,06%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados		646.592	139,45%	643.926	131,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		24.408	5,26%	29.384	5,99%
	7	671.000	144,71%	673.310	137,16%
Total do ativo		689.351	148,67%	751.993	153,19%
Passivo		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	4.302	0,93%	3.804	0,77%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	9	0,00%
Provisões e contas a pagar		322	0,07%	332	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	14.448	3,12%	256.694	52,29%
		19.074	4,11%	260.839	53,14%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia		1.036	0,22%	270	0,06%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	205.560	44,33%	-	0,00%
		206.596	44,56%	270	0,06%
Total do passivo		225.670	48,67%	261.109	53,19%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1 e 12.2	452.824	97,66%	452.824	92,25%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(13.871)	-2,99%	(13.871)	-2,83%
Lucros acumulados		24.728	5,33%	51.931	10,58%
Total do patrimônio líquido		463.681	100,00%	490.884	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		689.351	148,67%	751.993	153,19%

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

Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (56.805.391/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

	Nota	30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	45.042	29.654
Despesas de condomínio		(347)	(352)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		104	20
Receitas de multas rescisórias		-	143
Receitas de garantia de rentabilidade		471	162
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis	8	(21.535)	21.535
		23.735	51.162
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(4.976)	29.384
		(4.976)	29.384
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		(5.008)	-
		(5.008)	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		-	(20)
Despesas de comissões		(1.298)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(4)
Outras despesas de propriedades para investimento		(70)	(57)
		(1.368)	(81)
Resultado líquido de propriedades para investimento		12.383	80.465
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.112	-
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	418	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.867	(1.867)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		933	937
Rendimento de letras de crédito imobiliário (LCIs)	5.2 (b)	2.702	5.605
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliário (LCIs)	5.2 (b)	-	(2)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.032	4.673
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		263	94
Receita com operações compromissadas		2.671	4.483
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(661)	(328)
		2.273	4.249
Despesas operacionais			
Taxa de administração	10 e 14	(3.333)	(3.360)
Outras despesas operacionais	14	(1.415)	(498)
		(4.748)	(3.858)
Lucro líquido do exercício/período		18.940	85.529
Quantidade de cotas integralizadas		4.528.240	4.528.240
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,18	18,89
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		102,40	108,41

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

Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (56.805.391/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas subscritas em 25 de setembro de 2024	12.2	452.824	-	-	452.824
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(13.871)	-	(13.871)
Lucro líquido do período		-	-	85.529	85.529
Rendimentos declarados	11	-	-	(33.598)	(33.598)
Em 30 de junho de 2025		452.824	(13.871)	51.931	490.884
Lucro líquido do exercício		-	-	18.940	18.940
Rendimentos declarados	11	-	-	(46.143)	(46.143)
Em 30 de junho de 2026		452.824	(13.871)	24.728	463.681

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

Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (56.805.391/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	9	44.482	27.207
Recebimento de receitas de multas rescisórias		104	163
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade		471	162
Rendimento de operações compromissadas		2.671	4.483
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		263	94
Pagamento de despesas condominiais		(347)	(352)
Pagamento de taxa de administração		(3.369)	(3.075)
Pagamento (compensação) de IR		(649)	(339)
Outros pagamentos operacionais		(2.756)	(466)
Caixa líquido das atividades operacionais		40.870	27.877
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de aquisição de imóveis para renda	7.2 e 8	-	(340.059)
Pagamento de benfeitorias, custas de registros, ITBI e outros de imóveis para renda	7.2	(2.666)	(25.638)
Pagamento de obrigação por aquisição de imóveis	8	(63.229)	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(49.277)	(13.809)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (a)	63.504	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.112	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		933	937
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(12.329)	(677.568)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	5.2 (b)	75.166	623.036
Caixa líquido das atividades de investimento		15.214	(433.101)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12,2	-	452.824
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12,4	-	(13.871)
Rendimentos distribuídos	11	(45.645)	(29.794)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(45.645)	409.159
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		10.439	3.935
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		3.935	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	14.374	3.935

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

A Classe Única do Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), anteriormente denominado RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas. A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, em 15 de agosto de 2024, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 25 de setembro de 2024. A Classe é destinada a investidores em geral. A gestão da carteira da Classe é exercida pela Patria Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo GESTOR ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIL e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIL que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo"). As aquisições, locações ou comercializações dos Imóveis Alvo pela Classe deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação TOPP11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercício/período findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

	Preço de fechamento exercício corrente	Preço de fechamento exercício anterior
TOPP11 (Valores expressos em reais)		
Julho	70,41	-
Agosto	68,39	-
Setembro	69,00	-
Outubro	69,10	87,00
Novembro	70,02	83,17
Dezembro	76,89	76,69
Janeiro	76,10	69,01
Fevereiro	77,49	71,57
Março	72,71	73,33
Abril	67,35	74,73
Maio	63,02	73,09
Junho	62,70	71,36

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, que são calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Operações compromissadas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

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 pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI
(b) Operações compromissadas

30/06/2026	30/06/2025
2.172	1.666
12.202	2.269
14.374	3.935

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Tem como objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculada a Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTN-B), com retorno em 1º de julho de 2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2025 - Letra Financeira do Tesouro - LFT com retorno em 1º de setembro de 2027).

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRLIs)
(b) Letras de crédito imobiliário (LCIs)

30/06/2026	30/06/2025
-	11.942
-	60.135
-	72.077

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRLIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1541288	(1)	A-	71 / 1	30/09/2022	15/09/2032	IPCA+7,30000%	1.500.000	6.394	5.385
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1566114	(1)	A-	71 / 2	28/12/2022	15/09/2032	IPCA+7,30000%	10.000	5.081	4.278
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	(1)	AA-	134 / 13	25/10/2024	15/02/2046	IPCA+11,50000%	2.716	2.341	2.279
									13.816	11.942
Composição por tipo de lastro e devedor										
Emissor	Ativo	Devedor				Garantia			30/06/2025	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1541288	Multidevedor				(a), (b), (e)			5.385	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1566114	Multidevedor				(a), (b), (e)			4.278	
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	Multidevedor				(a), (b), (d), (e)			2.279	
									11.942	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site do respectivo emissor: Opea Securitizadora S.A. (<https://opeacapital.com/>) e Vert Capital (<https://www.vert-capital.com>).

Legendas	
Lastro	Regime de Garantias
(1) - Pulverizado	(a) - Regime fiduciário (b) - Alienação fiduciária do imóvel (c) - Coobrigação
	(d) - Subordinação (e) - Fundo de reserva

(*) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício/período	
Saldo em 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe)	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.809
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.867)
Saldo em 30 de junho de 2025	11.942
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	49.277
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(63.504)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.112
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	418
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.867
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.112)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs
Letras de Crédito Imobiliário são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreadas por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel. São atualizadas mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixada no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

Composição da carteira
As aplicações em Letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2025							
Emissor	Ativo	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e taxa	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	24D02983817	15/04/2024	06/04/2026	98,5% do CDI	1	5.711,00	5.712
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	24J00022383	01/10/2024	21/09/2026	96,3% do CDI	10	54.423,00	54.423
							60.135
Movimentação do exercício/período							
Saldo em 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe)							-
Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCIs)							677.568
Rendimento de letras de crédito imobiliário (LCIs)							5.605
Venda de letras de crédito imobiliário (LCIs)							(623.036)
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliário (LCIs)							(2)
Saldo em 30 de junho de 2025							60.135
Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCIs)							12.329
Venda de letras de crédito imobiliário (LCIs)							(75.166)
Rendimento de letras de crédito imobiliário (LCIs)							2.702
Saldo em 30 de junho de 2026							-

6. Aluguéis a receber		
Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:		
	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	2.356	2.048
Vencidos até 90 dias	252	-
Vencidos de 121 a 360 dias	-	312
Vencidos acima de 360 dias	312	-
	2.920	2.360

7. Propriedade para investimento		
7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
(1) Metropolitan Offices: corresponde a fração ideal de 100%, localizado na Rua Amauri, 255 - Itaim Bibi - São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de 10.155 m².	537.000	540.640
(2) Platinum Office: corresponde a fração ideal de 100%, localizado na Rua Jerônimo Veiga, 384 - Itaim Bibi - São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de 2.520 m².	134.000	132.670
	671.000	673.310

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedade para investimento está descrita a seguir:	
Saldo em 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe)	-
Pagamento de aquisição de imóveis para renda	340.059
Pagamento de benfeitorias, custas de registros, ITBI e outros de imóveis para renda	25.638
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	29.384
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 8)	278.229
Saldo em 30 de junho de 2025	673.310
Pagamento de benfeitorias, custas de registros, ITBI e outros de imóveis para renda	2.666
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(4.976)
Saldo em 30 de junho de 2026	671.000

7.3 Avaliação a valor justo

30/06/2026				
Empreendimento	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Metropolitan Offices	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.
Platinum Office	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.
30/06/2025				
Empreendimento	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Metropolitan Offices	13,49%	10 anos	8,25% a.a.	8,00% a.a.
Platinum Office	43,25%	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 30 de junho de 2026 o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers, datado de maio de 2026 e formalmente aprovado pela administração em junho de 2026, e em 30 de junho de 2025 pela empresa Binswanger, datado de março de 2025 e formalmente aprovado pela administração em julho de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, 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 e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Colliers Technical Services Ltda. é uma empresa especializada em serviços técnicos voltados ao setor imobiliário, integrante do grupo global Colliers, uma das maiores organizações de serviços profissionais e gestão de investimentos em ativos imobiliários do mundo. A empresa atua na prestação de serviços de engenharia, arquitetura, gerenciamento e administração de propriedades, avaliações imobiliárias, gerenciamento de obras e consultoria técnica, oferecendo soluções para proprietários, investidores e ocupantes de imóveis corporativos. No Brasil, integra a plataforma da Colliers, presente no país há mais de duas décadas, que conta com escritórios em diversas cidades e combina expertise local com uma rede global presente em mais de 70 países. A Colliers Technical Services contribui para o desenvolvimento, operação e valorização de ativos imobiliários por meio de soluções técnicas e estratégicas voltadas aos segmentos corporativo, logístico, industrial e comercial.

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 imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, 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 o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu 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, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Obrigações por aquisição de imóveis

30/06/2026	30/06/2025
220.008	256.694
220.008	256.694

Movimentação do exercício/período

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de propriedades para investimento - Edifício Metropolitan e Edifício Platinum
Pagamento de aquisição de propriedades para investimento - Edifício Metropolitan e Edifício Platinum
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis

-
618.288
(340.059)
(21.535)
256.694

Saldo em 30 de junho de 2025

Pagamento de obrigação por aquisição de imóveis
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis

(63.229)
21.535
5.008
220.008

Saldo em 30 de junho de 2026

Em 31 de outubro de 2024 a Classe celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária ("Escritura de Compra e Venda") para aquisição de fração ideal de 100% dos ativos Edifício Metropolitan e Edifício Platinum, localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, no montante de R\$ 618.288, sendo pago à vista o montante de R\$ 340.059 e a segunda parcela, no montante de R\$ 278.229, com prazo de pagamento de 18 meses, sem reajuste. No período findo em 30 de junho de 2025 o saldo de obrigações por aquisição de imóveis sofreu ajuste a valor presente no montante de R\$ 21.535, à taxa de desconto de 10,15% a.a. (CDI em 31 de outubro de 2024).

Em 30 de abril de 2026, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, a Classe realizou o pagamento de R\$ 63.229 com recursos disponíveis em caixa da Classe e o saldo remanescente de R\$ 215.000 foi objeto de repactuação, mediante a celebração de instrumento contratual específico com instituição financeira, tendo como objetivo final a estruturação de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com prazo estimado de 5 (cinco) anos e custo all-in estimado equivalente a 100% da variação do IPCA acrescido de spread de 8,48% ao ano, a ser confirmado no âmbito do respectivo procedimento de oferta pública dos CRI que foi emitido em 15 de agosto de 2026. Anterior a oferta do CRI, o Fundo captou recurso junto ao Banco Itaú representado por uma cédula de crédito imobiliário ("denominado de "Bridge"), cuja remuneração acordada é de CDI +0,75% a.a.

9. Receita de aluguéis

Receita de aluguéis

30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
45.042	29.654
45.042	29.654

As unidades de locação dos imóveis são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu, referente à receita de aluguel, o montante de R\$ 44.482 (2025 - R\$ 27.207).

10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
3.333	3.360
3.333	3.360

Taxa de administração: 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas da Classe; ou (a.2) caso as Cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa Global") observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20 atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM; e somada a Taxa Global, por serviços de escrituração de Cotas, 0,05%(cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Global e demais remunerações devidas sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global devida.

Não será devida taxa de performance.

11. 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 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, 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, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, e/ou destinados à Reserva de Contingência.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício/período
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis
Rendimento de letras de crédito imobiliário (LCIs)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis
Despesas operacionais não pagas
Valores a receber
Lucro base caixa - art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.668/93 (Ofício-Circular CVM 01/2014)
Retenção de rendimentos - até 5%
Rendimentos declarados
Rendimentos (a distribuir)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
18.940	85.529
(1.867)	1.867
4.976	(29.384)
21.535	(21.535)
236	(236)
5.008	-
27	46
(558)	(2.360)
48.297	33.927
(2.154)	(329)
46.143	33.598
(4.302)	(3.804)
3.804	-
45.645	29.794
10,08	6,58

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

% do resultado do exercício/período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	95,54%	99,03%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(2.154)	(329)

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
452.824	4.528.240	452.824	4.528.240
452.824	4.528.240	452.824	4.528.240
	100,00		100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Em 19 de setembro de 2024 foi aprovada a primeira emissão de cotas da Classe, no valor total de até 6.750 cotas, no valor unitário de R\$ 100, no montante de até R\$ 675.000, em série única ("Primeira Emissão"). As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A oferta foi encerrada em 27 de setembro de 2024, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), sem considerar o exercício da opção de emissão do Lote Adicional, perfazendo o montante total de: R\$ 452.824. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, foi atingido o Montante Mínimo da Oferta e a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme divulgada no Prospecto, foi reduzida de 6.750 Cotas para 4.528 Cotas, conforme disposto no Anúncio de Início. Desse modo foram cancelados os Documentos de Aceitação da Oferta nos quais os Investidores indicaram que pretendiam cancelar o investimento e não permanecer na Oferta caso houvesse Distribuição Parcial.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da classe da Classe. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
13.871	13.871
13.871	13.871

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas (2025 - R\$ 13.871).

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período
Patrimônio líquido inicial
Adições/deduções
Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	25/09/2024 a 30/06/2025
18.940	85.529
490.884	-
-	452.824
-	(13.871)
-	438.953
3,86%	19,48%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

14. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração
Outras despesas operacionais

30/06/2026		25/09/2024 a 30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
3.333	0,69%	3.360	0,75%
1.415	0,29%	498	0,11%
4.748	0,98%	3.858	0,86%
481.298		448.667	

Patrimônio líquido médio do exercício/período

15. 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.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável. No polo ativo, a Classe possui ação para cobrança de aluguéis, encargos e verbas rescisórias, no montante de R\$ 1.601 mil em agosto de 2026, em fase de execução e com prognóstico de êxito provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Operações compromissadas
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2.172	-	2.172
-	12.202	-	12.202
-	-	671.000	671.000
-	14.374	671.000	685.374

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.666	-	1.666
Operações compromissadas	-	2.269	-	2.269
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	11.942	-	11.942
Letras de crédito imobiliário (LCIs)	-	60.135	-	60.135
Propriedades para investimento	-	-	673.310	673.310
Total do ativo	-	76.012	673.310	749.322

As demonstrações das mudanças dos ativos financeiros e das propriedades para investimento mensurados pelo valor justo estão apresentadas nas Notas Explicativas nº 5 e 7.

20. Outras informações
- 20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.
- 20.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.3 Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de dezembro de 2025, a Pátria Investimentos Ltda. celebrou, em 10 de dezembro de 2025, Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças referente à aquisição da totalidade das quotas da então gestora do Fundo, RBR Gestão de Recursos Ltda. Conforme Fato Relevante divulgado em 3 de fevereiro de 2026, a transação foi concluída nessa data, passando a RBR Gestão de Recursos Ltda. a ser controlada pela Pátria Investimentos Ltda. e a ter sua denominação social alterada para Patria Gestão de Recursos Ltda. Em decorrência, o Fundo passou a ser denominado "Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, a partir da abertura dos mercados de 9 de fevereiro de 2026, passou a ser negociado com o nome de pregão "FII TOPP PAX", mantendo o código de negociação "TOPP11".
- 20.4 Em 12 de junho de 2026, por meio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, foram aprovadas (i) a atualização dos dados cadastrais do Gestor, em razão da incorporação da RBR Gestão de Recursos Ltda. pela Pátria Investimentos Ltda. deliberada em 27 de fevereiro de 2026; (ii) a alteração da denominação social do Fundo e da Classe; e (iii) a instituição da Taxa Global, destacando que não haverá qualquer alteração no valor pago pelos cotistas, tratando-se apenas da adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE. As alterações passaram a ter efeito no fechamento do dia 29 de junho de 2026.
21. Eventos subsequentes
- Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *