

Classe III do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 63.566.516/0001-18.

(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 269AM-022-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 02 de dezembro de 2025 (data do início das operações) a 30 de junho de 2026	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos cotistas e administradores do

Classe III 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 III do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o demonstrativo da posição financeira em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período entre 02 de dezembro 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 III 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 02 de dezembro 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.

Ênfase

Eventos Vinculados com a Operação Crédito Oculto

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 19 às demonstrações financeiras, que descreve fatos divulgados publicamente referentes à investigações conduzidas por autoridades competentes envolvendo determinadas estruturas e de um único veículo de investimento, aos quais o administrador do Fundo prestou serviços. Conforme divulgado pela administração, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados elementos ou indícios de envolvimento do Fundo nos fatos objetos das referidas investigações, nem evidências de que o Fundo teria sido utilizado ou integrado quaisquer das referidas estruturas, ou evidências sobre quaisquer eventos que poderiam ter impacto ou afetassem de alguma forma a posição patrimonial e financeira ou o desempenho do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Ativos não financeiros mantidos para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b, “Estoque de imóveis - Imóveis em construção”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, a Classe III possuía ativos classificados como imóveis em construção no montante de R\$ 43.049 mil, equivalente a 2.590,19% do seu Patrimônio Líquido. Esses ativos são mensurados com base nos custos incorridos diretamente relacionados 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)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** 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; **(iv)** exame, por amostragem, dos contratos de aquisição, de suas benfeitorias e de vendas 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2026.

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



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

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

(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	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		54.633	3287,18%
Disponibilidades	3.b	5.162	310,59%
Opea Securitizadora S.A.		4.927	296,45%
Vortex STVM		235	14,14%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Imóveis em construção	5.b	43.049	2590,19%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento			
Itaú Soberano RF Simples FIFCIC RL	4	6.418	386,16%
Outros valores a receber		4	0,24%
Taxa de fiscalização CVM		2	0,12%
Valores a receber - consórcio		1	0,06%
Outros valores a receber		1	0,06%
TOTAL DO ATIVO		54.633	3287,18%
PASSIVO			
CIRCULANTE		45	2,71%
Taxa de administração	10.a	8	0,48%
Taxa de custódia	10.b	2	0,12%
Consultoria a pagar	10.c	15	0,90%
Auditoria		20	1,20%
NÃO CIRCULANTE		52.926	3184,48%
Valor a pagar CRI		35.321	2125,21%
Valores a pagar - aquisição de ações de sociedade limitada	5.a	5.423	326,29%
Receita antecipada - Venda de imóveis	6	12.182	732,97%
TOTAL DO PASSIVO		52.971	3187,18%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.662	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	2.000	120,34%
Prejuízos acumulados		(338)	(20,34)%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		54.633	3287,18%

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

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO**PARA O PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026****(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)**

		Período de 02/12/2025 a 30/06/2026
	Notas	
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Outras despesas com imóveis em construção		(273)
Resultado com ações de sociedade limitada		43
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(230)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		93
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		105
Despesas operacionais com CRI		(12)
OUTRAS DESPESAS		(201)
Taxa de administração	10.a	(56)
Taxa de custódia	10.b	(14)
Consultoria especializada	10.c	(104)
Auditoria		(20)
Taxa de fiscalização CVM		(2)
Outras despesas		(5)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(338)
QUANTIDADE DE COTAS		20.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		1(6,90)

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

CLASSE III DO RJDÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026

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

	Notas	Quantidade de cotas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Integralização de cotas no período	8.a	20.000	2.000	-	2.000
Resultado líquido no período			-	(338)	(338)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026			2.000	(338)	1.662

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

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.566.516/0001-18
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA O PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 02/12/2025 a 30/06/2026
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento venda de imóveis em construção	12.182
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	(6.313)
Pagamento da taxa de administração	(48)
Pagamento de taxa de custódia	(12)
Pagamento de despesas com consultoria	(89)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(6)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	5.710
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição de ações em sociedade limitada	(1.355)
Distrato de ações em sociedade limitada	15.700
Aquisição de imóveis em construção	(14.674)
Gastos na construção de imóveis	(2.974)
Aportes consórcio	(1.860)
Outras despesas com imóveis em construção	(33)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(5.196)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	2.000
Recebimento pela emissão de CRI	2.660
Outras Receitas e Despesas com CRI	(12)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	4.648
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.162
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período	5.162

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

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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 III do RJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe III”), inscrito sob o CNPJ no 63.566.516/0001-18, foi constituído em 07 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no 175, em 31 de março de 2023, com prazo de duração de 5 anos, prorrogável por mais 2 anos, a exclusivo critério do Consultor Especializado. A Classe III iniciou suas atividades em 02 de dezembro de 2025 e é destinado a investidores qualificados.

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

Em 08 de outubro de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe III.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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\$ 5.162.

c. Ativos de natureza não imobiliária

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.

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.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

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 poderá participar 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 III.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

- **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.

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”).

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Estimativa contábil

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

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

j. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe III 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 III optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

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

4 ATIVOS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2026, 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	73.612	6.381	6.418

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 financeiras 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.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)****5 ATIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA****a) Ações de sociedade limitada****SIG 11 Empreendimentos Ltda. (“SIG 11”)**

De acordo com o Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, firmado em 15 de dezembro de 2025, a Classe adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital social da SIG 11, pelo montante de R\$ 5.423, com pagamento previsto para 25 de outubro de 2029. Na mesma data, a Classe realizou aumento de capital na investida no montante de R\$ 1.355. Tal montante foi pago em 16 de dezembro de 2025.

Em 16 de dezembro de 2025, foi deliberada a dissolução e o encerramento da SIG 11. Em decorrência de sua liquidação, os ativos e passivos da sociedade foram destinados à Classe, incluindo imóveis, adiantamentos para aquisição de imóveis, gastos e benfeitorias relacionados ao empreendimento e obrigações decorrentes da emissão de Notas Comerciais.

O saldo dos ativos e passivos advindos para a Classe, são demonstrados como se seguem:

Disponibilidades	15.701
Imóveis	21.622
Notas Comerciais	<u>(30.501)</u>
Patrimônio líquido	<u>6.821</u>

b) Estoque de imóveis**i) Imóveis em construção**

Em 16 de dezembro de 2025, em decorrência da dissolução e o encerramento da SIG 11, a Classe III recebeu os imóveis situados na Rua General Artigas, 119 (com acesso também pela Av. General San Martin, no Leblon – Rio de Janeiro. Os imóveis estão em desenvolvimento e o empreendimento denominado Arti Leblon.

O Arti Leblon está classificado como estoque, imóvel com propósito de gerar renda por meio da venda das unidades do empreendimento.

A Classe III possui 100% de participação do imóvel relacionado a seguir:

ii) Quadro demonstrativo das movimentações dos imóveis em estoque

	Custo - dissolução SIG 11	Custo de aquisição	ITBI	Custos adicionais de aquisição	Custos construção	Posição em 30/06/2026
Arti Leblon	21.622	15.718	444	717	4.548	43.049

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)****6 VENDA DE IMÓVEIS**

No período de 02 de dezembro de 2025 e 30 de junho de 2026, a Classe III realizou vendas de 23 unidades imobiliárias referente ao empreendimento Arti Leblon, com recebimentos no montante de R\$ 12.182.

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\$ 12.182.

7 OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.a, a Classe III recebeu a obrigação de Notas Comerciais após a dissolução e encerramento da SIG 11. Tais Notas Comerciais serviram de lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – Séries 1, 2 E 3 da 506ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (“Opea”).

Seguem abaixo as principais características destes CRIs:

Características CRIs	Série 1	Série 2	Série 3
Data de emissão	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025
Data da Operação	19/12/2025	19/12/2025	19/12/2025
Tipo	Sêniores	Mezanino	Subordinada
Agente Fiduciário	Vortex DTVM	Vortex DTVM	Vortex DTVM
Quantidade integralizada	14.847	15.691	2.660
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.	INCCDI + 0% a.a.	-
Vencimento	16/09/2030	16/09/2030	16/09/2030

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui um saldo a pagar referente ao CRI de R\$ 35.321 no passivo não circulante.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

8 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe III, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações da Classe III, 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 dos 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, disponibilidade de crédito e condições do mercado imobiliário, podem afetar o valor dos ativos da Classe, os custos dos empreendimentos, a velocidade de comercialização das unidades e, consequentemente, o valor das cotas.

Risco de liquidez: A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas antes de sua liquidação. Dessa forma, a liquidez do investimento depende da existência de negociação no mercado secundário e da disponibilidade de compradores interessados, não havendo garantia de que o cotista conseguirá alienar suas cotas pelo preço e no momento desejados. O Regulamento confirma expressamente o regime fechado da Classe.

Risco de concentração: Os recursos da Classe poderão permanecer substancialmente concentrados em número limitado de imóveis e empreendimentos, todos localizados na cidade do Rio de Janeiro, aumentando a exposição da Classe a eventos específicos que afetem os respectivos ativos, empreendimentos ou o mercado imobiliário da região.

Risco de construção e execução de projetos: Os empreendimentos imobiliários estão sujeitos aos riscos operacionais inerentes à atividade de construção civil, incluindo falhas de execução, atrasos no cronograma físico-financeiro, aumento dos custos de materiais e mão de obra, indisponibilidade ou desempenho inadequado de construtores e demais prestadores de serviços, bem como eventos que possam comprometer a conclusão dos projetos nos prazos e custos inicialmente previstos. O Regulamento prevê expressamente investimentos em projetos de construção e admite adiantamentos destinados à aquisição de terrenos, execução das obras e lançamento comercial.

Risco de comercialização dos empreendimentos: Os resultados da Classe dependem da capacidade de comercialização das unidades dos empreendimentos desenvolvidos. Redução da demanda, aumento da concorrência, deterioração das condições de crédito imobiliário ou necessidade de concessão de descontos podem reduzir a velocidade e os valores das vendas, afetando a rentabilidade esperada dos investimentos.

CLASSE III DO RJDÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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 jurídico, regulatório e ambiental: A aquisição, o desenvolvimento e a exploração dos ativos imobiliários estão sujeitos à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive normas urbanísticas, ambientais, registrais e de construção. Alterações regulatórias, existência de irregularidades ou passivos relacionados aos imóveis, bem como dificuldades na obtenção ou manutenção de licenças e autorizações, podem resultar em custos adicionais, atrasos ou inviabilização dos empreendimentos. A própria política prevê a possibilidade de realização de auditorias jurídica, técnica e ambiental na aquisição dos ativos.

Risco de aquisição e titularidade dos imóveis: A Classe poderá adquirir diretamente imóveis e direitos reais ou realizar investimentos de forma indireta por meio de sociedades com propósito específico. Eventuais vícios de titularidade, ônus, contingências ou restrições incidentes sobre os imóveis ou sociedades investidas podem afetar seu valor, utilização ou desenvolvimento. O Regulamento admite, inclusive, a aquisição de imóveis gravados com ônus reais e a constituição de ônus para garantir obrigações da Classe.

Risco de contraparte: A Classe está sujeita ao risco de inadimplemento ou descumprimento de obrigações por compradores de unidades, construtores, incorporadores, prestadores de serviços, sociedades investidas e demais contrapartes envolvidas na aquisição, desenvolvimento e comercialização dos empreendimentos, o que poderá ocasionar perdas ou atrasos no recebimento de recursos.

Risco relacionado aos ativos de liquidez: Os recursos mantidos temporariamente em fundos de investimento, títulos de renda fixa ou outros ativos permitidos estão sujeitos aos riscos de mercado, crédito e liquidez próprios desses investimentos, podendo ocorrer perdas ou rentabilidade inferior à esperada. A Classe também poderá utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, observados os limites regulamentares.

Risco de desvalorização dos ativos: Os imóveis e demais ativos integrantes da carteira estão sujeitos a oscilações de valor em decorrência das condições econômicas, imobiliárias e específicas dos empreendimentos. Reduções relevantes no valor dos ativos podem impactar negativamente o patrimônio líquido e o valor patrimonial das cotas. O Regulamento reconhece que oscilações relevantes no valor dos ativos constituem evento que exige avaliação da situação patrimonial da Classe.

9 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

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

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 50.000 cotas, no montante de até R\$ 5.000, por meio de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.

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

Em 30 de junho de 2026, a Classe III possui 20.000 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 2.000.

CLASSE III DO RJDÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)****b. Resgates**

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

c. Amortizações

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

No período 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe III não realizou amortização de cotas.

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**a. Política de distribuição de resultados**

A Classe III 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 III 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 02/12/2025 a 31/12/2025
Resultado líquido de imóveis em estoque	(33)	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(12)	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	54	1
Total de outras receitas/despesas	(159)	(2)
(=) Resultado conforme regime de caixa	(150)	(1)
Rendimentos declarados	-	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0 %	0 %

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

a. Taxa de administração e gestão

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

i) R\$ 12 durante os primeiros 06 meses da Classe III, 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 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R\$ 56 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 III. Observando um valor mínimo mensal de R\$ 2, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No período 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Administrador fez jus a R\$ 14 referente taxa de custódia.

c. Consultoria especializada

A Classe III 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 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, o Consultor Especializado fez jus a R\$ 104 referente taxa de consultoria.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

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 III não terá taxas de performance, de ingresso, de saída ou escrituração.

e. Demais encargos

	Período de 02/12/2025 a 30/06/2026	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	1.959	100,00
Consultoria especializada	104	5,31
Auditoria	20	1,02
Taxa de fiscalização CVM	2	0,10
Outras despesas	5	0,26
Total	131	6,69

12 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026	1.959	83,0782	(16,92)

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

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

No período de 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe III 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 III. Em 30 de junho de 2026, não apresenta saldo material em conta corrente da Classe mantido junto ao Banco, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)****b. Despesas com parte relacionada**

Durante o período de 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe III 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 02/12/2025 a 30/06/2026	
		Passivo	Despesa
Banco Genial S.A.	Taxa de administração	8	56
Banco Genial S.A.	Taxa de custódia	2	14
RJ Real Estate Des. Imob. Ltda.	Taxa de consultoria especializada	15	104

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).

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

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

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

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

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

15 DEMANDAS JUDICIAIS

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

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada à Classe III 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 III.

Durante o período de 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe III não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

A Classe III 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.

CLASSE III DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)**

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 III mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos	-	6.418	-	6.418
Total	-	6.418	-	6.418

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que a Classe III, durante o período de 02 de dezembro 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**Operação Crédito Oculto**

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

CLASSE III DO RJDÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.566.516/0001-18

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE DEZEMBRO 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)

Alterações de critérios de cotas

Em Instrumento Particular de Alteração do Anexo Descritivo da Classe III do RJDÍ Fundo de Investimento Imobiliário, formalizado em 22 de setembro de 2026, foi deliberada: (i) a alteração das disposições relativas ao direito de preferência dos cotistas na subscrição de novas cotas, estabelecendo que as condições serão definidas no ato que aprovar cada emissão e observando os procedimentos operacionais dos mercados em que as cotas estejam admitidas à negociação; (ii) a inclusão de regras complementares para o procedimento de chamadas de capital, prevendo a divulgação de comunicado ao mercado contendo, no mínimo, a quantidade de cotas a serem integralizadas, o valor total a ser integralizado e a data prevista para liquidação; (iii) a alteração das regras de distribuição e negociação das cotas, prevendo distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e negociação no mercado secundário exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3; (iv) a adequação do Suplemento da Primeira Emissão de Cotas da Classe III para excluir a possibilidade de negociação no mercado secundário por meio de mercado de balcão, mantendo apenas a negociação em bolsa; (v) a aprovação da versão consolidada do Anexo Descritivo da Classe III contemplando todas as alterações promovidas por exigência da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e (vi) a autorização para realização dos registros e formalizações necessários à implementação das alterações aprovadas.

*** * ***

Cintia Sant’ana de Oliveira
Diretora

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