

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada

CNPJ (35.652.174/0001-13)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities
Responsabilidade Limitada**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities 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 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 a auditorias de 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.

Principais assuntos de auditoria

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.

Mensuração do valor realizável líquido dos estoques das propriedades destinadas à venda

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía estoque em propriedades destinadas à venda que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido no montante de R\$ 12.199 mil, que representava 70,55% do seu patrimônio líquido. A mensuração dos estoques de imóveis acabados foi considerada o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor realizável líquido dos estoques de propriedades destinadas à venda, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Adicionalmente, verificamos a existência dos estoques de propriedades destinadas à venda por meio das respectivas matrículas e dos contratos de compra e venda e analisamos o valor recuperável dos imóveis, considerando o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos estoques de propriedades destinadas à venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos estoques de imóveis destinados à venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício de 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 03 de setembro de 2025 com uma opinião sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marília Soares
Contadora CRC SP301194/O

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada
CNPJ (35.652.174/0001-13)
(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					
Operações compromissadas	5.1	4.337	25,08%	537	2,55%
Estoques					
Propriedades destinadas à venda	6.1	12.199	70,55%	16.266	77,12%
Valores a receber - venda de imóveis	6.2	2.261	13,08%	4.409	20,90%
Outros créditos		13	0,08%	6	0,03%
		18.810	108,78%	21.218	100,60%
Total do ativo		18.810	108,78%	21.218	100,60%
Passivo					
		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	1.397	8,08%	61	0,29%
Provisões e contas a pagar		122	0,71%	66	0,31%
		1.519	8,78%	127	0,60%
Total do passivo		1.519	8,78%	127	0,60%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	200.000	1156,67%	200.000	948,27%
Cotas de investimento a integralizar	9.1	(153.897)	-890,04%	(153.897)	-729,68%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(58)	-0,34%	(58)	-0,27%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	9.3	(29.386)	-169,95%	(26.737)	-126,77%
Lucros acumulados		632	3,66%	1.783	8,45%
Total do patrimônio líquido		17.291	100,00%	21.091	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		18.810	108,78%	21.218	100,60%

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada
CNPJ (35.652.174/0001-13)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Propriedades destinadas à venda			
Receitas de vendas de propriedades destinadas à venda		5.965	6.971
Custo das propriedades destinadas à venda		(4.066)	(4.066)
		1.899	2.905
Resultado líquido da venda de propriedades destinadas à venda		1.899	2.905
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	-	1.396
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	-	50
Resultado líquido de atividades imobiliárias		-	1.446
Outros ativos financeiros			
Receita com operações compromissadas	5.1	114	191
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(27)	(42)
		87	149
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7 e 11	(266)	(450)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(5)	(10)
Despesas de auditoria externa	11	(93)	(45)
Outras receitas despesas operacionais	11	(14)	(31)
		(378)	(536)
Lucro líquido do exercício		1.608	3.964
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	461.030	461.030
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		3,49	8,60
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		37,51	45,75

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		200.000	(153.897)	(58)	(11.337)	(61)	34.647
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	-	-	-	(15.400)	-	(15.400)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	3.964	3.964
Rendimentos declarados	8	-	-	-	-	(2.120)	(2.120)
Em 30 de junho de 2025		200.000	(153.897)	(58)	(26.737)	1.783	21.091
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	-	-	-	(2.649)	-	(2.649)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	1.608	1.608
Rendimentos declarados	8	-	-	-	-	(2.759)	(2.759)
Em 30 de junho de 2026		200.000	(153.897)	(58)	(29.386)	632	17.291

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada
CNPJ (35.652.174/0001-13)
(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 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas	5.1	114	191
Pagamento de taxa de administração e gestão		(264)	(472)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(7)	(9)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(26)	(43)
Outros pagamentos operacionais		(57)	(63)
Caixa líquido das atividades operacionais		(240)	(396)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Alienação de propriedades destinadas à venda	6.2	8.113	2.562
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	-	12.372
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	-	835
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	-	1.416
Caixa líquido das atividades de investimento		8.113	17.185
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	(2.649)	(15.400)
Rendimentos distribuídos	8	(1.424)	(2.199)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4.073)	(17.599)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.800	(810)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		537	1.347
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	4.337	537
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		1.608	3.964
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas		(5.965)	(6.971)
Custo de propriedades para investimentos vendidas		4.066	4.066
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	(1.396)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	(50)
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		51	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais		(240)	(396)

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 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Special Opportunities Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída sob forma de condomínio fechado, em 7 de julho de 2020, com prazo de duração de 6 anos contados da data da primeira integralização, tendo início de suas atividades em 12 de agosto de 2020. A Classe é destinada a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes ativos, nos termos do Art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo"): I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; III. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; VI. cotas de outros FII; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas. Adicionalmente, a Classe poderá investir, de modo complementar, nos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

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 4.

As cotas da Classe não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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 e passivos 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, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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.

3.4 Estoques - Propriedades disponíveis para venda

Os estoques de imóveis acabados estão demonstrados pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 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.

3.9 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".

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e sua carteira estão expostas, podendo resultar na perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. A Classe não conta com garantias da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Considerando que a Classe possui responsabilidade limitada, a responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor das cotas por eles subscritas e integralizadas, observadas as disposições da regulamentação vigente e do respectivo regulamento da Classe.

4.1.7 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.

4.1.8 Risco tributário

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

4.1.9 Risco de liquidez

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

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.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 FI, 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 ao Fundo 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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 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.

4.2.9 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) Operações compromissadas

30/06/2026	30/06/2025
4.337	537
4.337	537

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letra do Tesouro Nacional - LTN com retorno em 01/07/2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2025 - LFT).

No exercício findo em junho de 2026, a Classe apropriou e recebeu R\$ 114 (2025 - R\$ 191) a título de receita com operações compromissadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário	
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	
Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não possui aplicações em certificados de recebíveis imobiliários.	
Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2024	
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.177
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.396
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	50
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.372)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(835)
Saldo em 30 de junho de 2025	(1.416)
Saldo em 30 de junho de 2026	-
	-

6. Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição dos empreendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Corresponde a fração ideal de 43,48% das unidades 71, 81 e 161 do Empreendimento Kalea Jardins, localizado no município de São Paulo/SP e objeto da matrícula nº 108001, do 13º ofício do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de 1.106,19 m².	12.199	16.266
	12.199	16.266

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades disponíveis para venda no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	20.332
Alienação de propriedades disponíveis para venda (a)	(2.562)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)	6.971
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(4.066)
Valores a receber - venda de imóveis (a)	(4.409)
Saldo em 30 de junho de 2025	16.266
Alienação de propriedades disponíveis para venda (b)	(8.113)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (b)	5.965
Custo de propriedades para investimentos vendidas (b)	(4.066)
Valores a receber - venda de imóveis (b)	2.147
Saldo em 30 de junho de 2026	12.199

(a) Em 23 de dezembro de 2024, a Classe, junto com outro veículo gerido pela Gestora, se comprometeu a vender a Unidade 171 pelo preço de R\$ 15.980, sendo a fração ideal detida pela Classe de 43,48%, correspondente a R\$ 6.948 que serão devidos à Classe e pagos da seguinte forma: i) Primeira Parcela: R\$ 1.296 através de uma parcela à vista paga na presente data; ii) Parcelas Intermediárias: R\$ 3.522 em 17 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 207, com o primeiro vencimento em janeiro de 2025 e as demais em igual dos meses subsequentes, corrigidas pela variação do IPCA; iii) Penúltima Parcela: R\$ 2.130 através de uma única parcela, com vencimento em junho de 2026, corrigida pela variação do IPCA; e iv) Última Parcela: R\$ 0,4 através de uma única parcela, com vencimento em janeiro de 2028, corrigida pela variação do IPCA. A penúltima parcela foi recebida em 15 de junho de 2026, no montante de R\$ 2.303.

(b) Em 23 de janeiro de 2026, a Classe, junto com outro veículo gerido pela Gestora, celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra da Unidade 91 pelo preço de R\$ 13.000, sendo a fração ideal detida pela Classe de 43,48%, correspondente a R\$ 5.652 que serão devidos à Classe e pagos da seguinte forma: i) Sinal: R\$ 1.696, pago em janeiro de 2026; ii) Saldo Intermediário: R\$ 2.261 em oito parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro vencimento em janeiro de 2026, corrigidas pela variação do IPCA; iii) Parcela Adicional: R\$ 1.695, com vencimento em 15 de julho de 2026, corrigida pela variação do índice do contrato; e iv) Parcela Residual: R\$ 0,4, com vencimento em 1º de janeiro de 2029, corrigida pela variação do IPCA.

Os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio são avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. Em 24 de abril de 2026, a Gestora emitiu declaração de avaliação das unidades do Empreendimento Kalea Jardins, pelo método comparativo de dados de mercado, apurando o valor de R\$ 14.490 por unidade e de R\$ 18.901 para a fração ideal de 43,48% detida pela Classe, superior ao valor de custo registrado de R\$ 12.199.

7. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	266	450
	266	450

A taxa de administração será composta de ("Taxa Total de Administração"): I. valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de i) R\$ 20 (vinte mil reais) mensais no Período de Investimento; e de ii) R\$ 15 (quinze mil reais) no Período de Desinvestimento, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe ("Taxa de Administração"). O mínimo não será devido nos primeiros 3 (três) meses do prazo de duração da Classe; II. valor equivalente a 1,00% a.a. (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser pago ao Gestor ("Taxa de Gestão"); e, III. valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago à Administradora ou a terceiro por ela contratado para essa função, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o mínimo mensal de: i) R\$ 5 (cinco mil reais) se a Classe tiver mais de 50 (cinquenta) cotistas; e ii) R\$ 3 (três mil reais) se a Classe tiver até 50 (cinquenta) cotistas.

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. Em qualquer hipótese, os valores devidos a título de Taxa Total de Administração não superarão o valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Caso seja necessário qualquer ajuste para respeitar tal limite máximo, o ajuste será realizado por meio da redução do montante devido, no respectivo período, a título de Taxa de Gestão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Além da remuneração que lhe é devida como descrita acima, a Gestora faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será: (i) provisionada mensalmente pela Administradora; (ii) paga anualmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do exercício social da Classe, diretamente pela Classe à Gestora, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado ano poderá ser feito de forma parcelada ao longo do exercício social seguinte se assim for solicitado pela Gestora; e (iii) calculada conforme fórmula descrita no Regulamento da Classe. Excepcionalmente, o primeiro pagamento da Taxa de Performance ocorrerá tão e somente até o dia 15 do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do exercício social da Classe em que ocorrer a primeira das seguintes situações: (i) o término do Período de Investimento; ou (ii) as operações já aprovadas no âmbito da Classe passem a representar, no mínimo, 90% (noventa por cento) do capital comprometido da Classe.

8. 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 balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	1.608	3.964
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	(50)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	20
Valores a receber por venda de imóvel	1.194	(1.829)
Despesas operacionais não pagas	84	15
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	2.886	2.120
Retenção de rendimento semestral	(127)	-
Rendimentos declarados	2.759	2.120
Rendimentos (a distribuir)	(1.397)	(61)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	61	140
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.424	2.199
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,09	4,77
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,60%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(127)	-

9. Patrimônio líquido

9.1 Cotas integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
200.000	2.000.000	200.000	2.000.000
(153.897)	(1.538.970)	(153.897)	(1.538.970)
46.103	461.030	46.103	461.030
	100,00		100,00

9.2 Emissão de novas cotas

Em 7 de julho de 2020 foi aprovada a primeira emissão de cotas da Classe, no valor total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), no montante de até R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução nº CVM 476/09 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas da Classe, sob o regime de melhores esforços ("Primeira Oferta"). O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do comunicado de início de distribuição.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve emissão de novas cotas.

9.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026	30/06/2025
29.386	26.737
29.386	26.737

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que todos os valores recebidos pela Classe durante o Período de Desinvestimento em excesso aos necessários para pagamento dos encargos da Classe até o seu encerramento serão distribuídos aos cotistas a título de amortização. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pela Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 houve amortização de cotas no valor de R\$ 2.649 (2025 - R\$ 15.400).

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
58	58
58	58

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, 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 aos Ativos Alvo da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	1.608	3.964
Patrimônio líquido inicial	21.091	34.647
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(2.649)	(15.400)
	(2.649)	(15.400)
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	8,72%	20,60%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

11. Encargos debitados à Classe

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	266	450	1,49%
Taxa de fiscalização CVM	5	10	0,03%
Despesas de auditoria externa	93	45	0,15%
Outras (receitas) despesas operacionais	14	31	0,10%
378	1,96%	536	1,77%
	19,337		30,171

Patrimônio líquido médio do exercício

12. 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).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e o serviço de custódia dos ativos da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração das cotas é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

15. Partes relacionadas

No exercício a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 7 e 14.

16. 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

Operações compromissadas

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	4.337	-	4.337
-	4.337	-	4.337

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	537	-	537
-	537	-	537

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas e do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

17. Outras informações

17.1 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 Ernst & Young Auditores Independentes S/S. 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.

17.2 Através de ata de assembleia geral de cotistas de 06 de dezembro de 2023, foi deliberado por unanimidade: A alteração do objeto de investimento da Classe, de modo a incluir o investimento em quotas e/ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre nas atividades permitidas ao Fundo ("SPE Imobiliária").

17.3 Em 11 de dezembro de 2025, por meio de fato relevante, a Administradora e a Gestora informaram que, em 10 de dezembro de 2025, a Pátria Investimentos Ltda. celebrou Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças referente à aquisição da totalidade das quotas da RBR Gestão de Recursos Ltda. Em 27 de fevereiro de 2026 foi realizada a 24ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Gestora, ocasião em que se deliberou sobre a incorporação da Gestora pela Pátria Investimentos Ltda.

18. Eventos subsequentes

18.1 Em 23 de junho de 2026, através do ato de deliberação do Administrador, com efeitos a partir do fechamento do dia 08 de julho de 2026, foram aprovadas a atualização dos dados cadastrais da Gestora, a alteração da denominação do Fundo e da Classe para incorporar a denominação da nova Gestora e a instituição da Taxa Global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, acrescida de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano a título de escrituração de cotas, em substituição à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à taxa de escrituração vigentes em 30 de junho de 2026, sem qualquer alteração no valor pago pelos cotistas.

18.2 Em 12 de agosto de 2026 encerrou-se o prazo de duração de 6 (seis) anos da Classe, contado da primeira integralização de cotas. Nos termos do Capítulo 1 do Anexo I do Regulamento, a Administradora manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, enquanto vigorarem direitos e obrigações contratuais, parcelas a receber, contingências ativas e passivas e valores a indenizar relativos a desinvestimentos, o que é o caso da Classe, que mantém em carteira três unidades do Empreendimento Kalea Jardins e valores a receber pela venda da Unidade 91.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *