

Relatório Gerencial

TZDK Fundo de Investimentos Imobiliário RL

MGHT11 • Maio de 2026



Características do Fundo

Informações cadastrais e estruturais

Nome	TZDK Fundo de Investimento Imobiliário RL
Código de Negociação	MGHT11
CNPJ	34.197.776/0001-65
Início do Fundo	Maio/2020
Classificação	Multiestratégia (aprovada na AGE de 13/04/2026)
Público-alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Gestor	Iguana Investimentos Ltda.
Administrador e Custodiante	BTG Pactual
Taxa de Administração (Global)	1,5% ao ano
Taxa de Performance	Não será cobrada
Cotas Emitidas	1.313.784 cotas
Número de Cotistas	3.235

Objetivo do Fundo

A classe tem por objetivo o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (Cotas de FII);
- (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo terrenos, imóveis em desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou direitos a eles relativos (Imóveis-Alvo);
- (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo (Participação Societária);
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) ofertados nos termos da regulamentação vigente; e
- (v) outros ativos previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175 da CVM, incluindo cotas de FIAGRO cujas atividades sejam permitidas aos FII.

Adicionalmente, a classe poderá manter recursos aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa permitidos aos FII, para atender às necessidades de liquidez.

Sumário Executivo

Principais informações do mês

O mês de **abril de 2026** foi marcado por movimentações estruturais relevantes para o Fundo.

Em Assembleia Geral Ordinária (“AGO”) realizada no dia 13 de abril, os cotistas aprovaram (i) a alteração da política de investimento para a classificação multiestratégia e (ii) a alteração da denominação do Fundo, que passou a ser TZDK Fundo de Investimentos Imobiliários FII (código de negociação MGHT11 mantido).

Concluimos, ainda, a fase de due diligence aprofundada sobre o The Pearl Hotel Ltda., sociedade detentora do único ativo imobiliário do Fundo.

O processo, conduzido em conjunto com prestadores especializados nas frentes Jurídica, Contábil, Trabalhista, Imobiliária e Ambiental, identificou três litígios cujo montante consolidado, atualizado a valor presente, supera R\$11 milhões (onze milhões de reais).

Tais contingências são fundamentais para a definição do procedimento de retomada e reestruturação do Fundo, e já são objeto de tratativas negociais com nossos assessores jurídicos.

No campo financeiro, o resultado-caixa do Fundo em abril foi negativo em R\$27.754, valor R\$6 mil inferior ao do mês anterior, ainda refletindo a ineficiência operacional do ativo.

A cota patrimonial encerrou o mês em R\$22,95, praticamente estável, e a cota de mercado em R\$12,60 – resultando em um P/VP de 0,55, que entendemos não refletir o valor intrínseco do ativo subjacente após a reestruturação em curso.

Principais indicadores

COTA PATRIMONIAL R\$22,95 Estável vs. mar/26	COTA DE MERCADO R\$12,60 -3,1% vs. mar/26	P/VP 0,55 Forte desconto
PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$30,15M -0,11% no mês	VALOR DE MERCADO R\$16,55M Base abr/26	COTISTAS 3.235 1.313.784 cotas

Destaques do mês

- Aprovação da AGE de 13/04: mudança para classe multiestratégia e, renomeação para TZDK.
- Identificação consolidada de três processos judiciais relevantes, débitos superiores a R\$ 11 milhões.
- Início de tratativas negociais visando redução de impacto financeiro e maximização de recuperação.
- Conclusão das due diligences nas frentes jurídica, contábil, trabalhista, imobiliária e ambiental.

Carta do Gestor

Comunicação aos cotistas – abril/2026

Prezados Cotistas.

Encerramos o mês de abril de 2026 com importantes avanços na agenda de reestruturação do Fundo, que assumimos como gestores em **5 de dezembro de 2025**.

Os primeiros meses foram dedicados a um exame aprofundado da carteira e do principal ativo imobiliário do Fundo – exame que, antes da transferência da gestão, não obtivemos detalhes no nível necessário para avaliação plena dos processos judiciais ligadas a SPE detida pelo fundo.com o nível de detalhe necessário para uma avaliação plenamente informada e falta de discricionariedade.

Durante esses meses, conduzimos um trabalho de due diligence, em conjunto com prestadores de serviço especializados, abrangendo as frentes:

- **Jurídica e Legal** – análise de litígios ativos, contingências e exposição processual;
- **Financeira e Contábil** – revisão de demonstrações, fluxos e estrutura patrimonial;
- **Trabalhista** – mapeamento de passivos e contingências de natureza trabalhista;
- **Imobiliária e Operacional** – análise física, documental e operacional dos ativos;
- **Ambiental** – verificação de obrigações ambientais e licenças aplicáveis.

Os resultados desse trabalho nos permitem hoje, com transparência, comunicar aos cotistas o diagnóstico do Fundo e a estratégia de retomada.

Foram identificados três processos judiciais envolvendo a The Pearl Hotel Ltda., sociedade detentora do único ativo imobiliário hoje integrante da carteira. O montante consolidado dessas demandas, atualizado a valor presente, supera R\$ 11 milhões. Por se tratarem de litígios em curso, contendo informações sensíveis, não nos é possível detalhar a natureza específica nem os valores individuais de cada processo neste relatório.

Em virtude da complexidade dessas demandas, demos início a tratativas negociais com o objetivo de minimizar os impactos financeiros e maximizar a recuperação do ativo em favor dos cotistas – atuando de forma coordenada com nossos assessores jurídicos especializados em cada um dos litígios.

Em 13 de abril realizamos a Assembleia Geral Extraordinária, mediante consulta formal, na qual foram aprovadas duas deliberações estruturais: (i) a alteração da política de investimento e do mandato para a classificação multiestratégia, ampliando o leque de ativos passíveis de aquisição (Cotas de FII, Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRIs e demais ativos previstos na Resolução 175 da CVM); e (ii) a alteração da denominação do Fundo para TZDK Fundo de Investimentos Imobiliários FII. O código de negociação permanece MGHT11.

Quanto à distribuição de dividendos: desde que assumimos a gestão em 5 de dezembro de 2025, o Fundo não distribuiu rendimentos, em virtude do resultado-caixa negativo. Reforçamos nosso compromisso de retomar distribuições assim que o ativo gerar fluxo recorrente positivo, o que está diretamente vinculado ao êxito das negociações em curso e à consequente normalização operacional do The Pearl.

Atenciosamente.

Equipe Iggy Investimentos | Gestão de Recursos

Composição da Carteira

Posições e movimentações no mês

Ativo	Segmento	Participação no Fundo
Imóveis	Imobiliário direto	115,2%
EMET Multiestratégia FII	Ganho de capital	13,2%
Tesouro Selic FI RF	Renda Fixa	3,8%
Aluguel a receber	—	2,8%
Demais ativos (CRIs Selina, Hedge Office, Iridium)	CRI / FII	0,0%
Despesas	—	(35,0%)
Total		100,0%

A participação dos imóveis acima de 100% reflete a representatividade do ativo imobiliário sobre o patrimônio líquido, parcialmente compensada pela linha de Despesas (35,0% negativos). A soma algébrica resulta em 100,0%.

Demonstrativo de Resultados – Regime de Caixa

Apresentamos abaixo o resultado-caixa do Fundo nos meses de fevereiro, março e abril de 2026, com acumulado do ano.

	fev/26	mar/26	abr/26	2026
Total de Receitas	(44.713)	29.600	(256.385)	17.974
Ativos Imobiliários	(638)	(55)	(264.186)	(380)
Ganho de Capital	0	0	0	0
Aplicações Financeiras	(44.075)	29.654	7.801	26.154
Total de Despesas	(70.601)	(63.510)	(63.531)	(200.902)
Taxa de Administração	(55.390)	(55.293)	(55.266)	(221.367)
Taxas e Impostos	(1.380)	(1.384)	(1.433)	(4.113)
Outras Despesas	(13.831)	(6.833)	(6.833)	(30.689)
Outras Receitas / Despesas	7.604	12.081	292.163	26.381
Resultado – Caixa	(107.711)	(21.830)	(27.754)	(156.548)
Rendimento por Cota (R\$)	(0,08)	(0,02)	(0,02)	(0,12)
Distribuição por Cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00

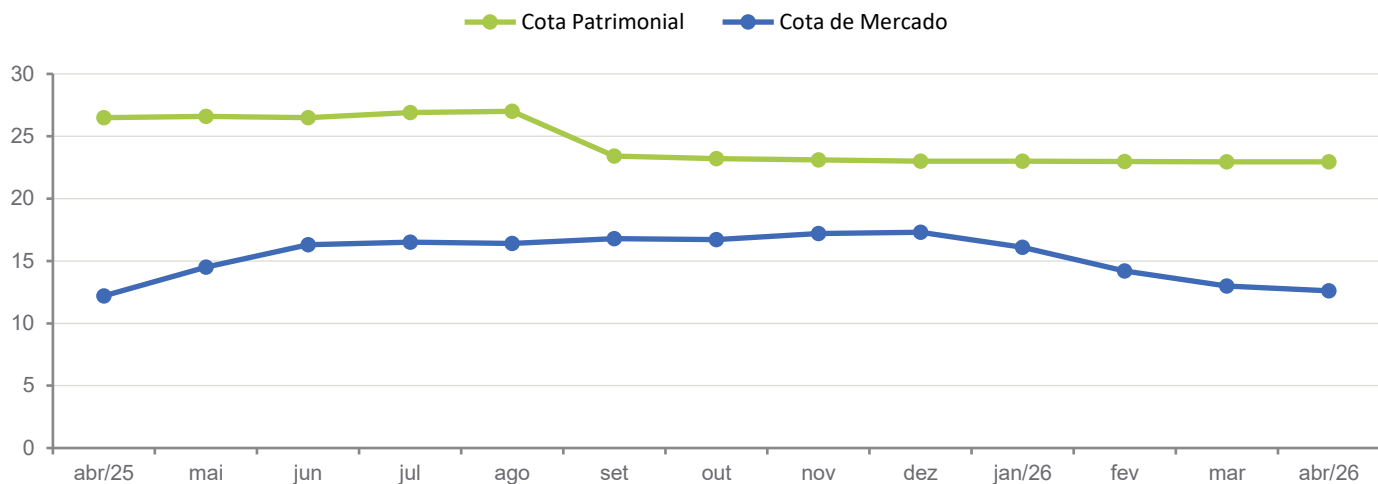
Valores em R\$. Apesar de movimentações robustas em abril (R\$ -256 mil em receitas, compensados por R\$ +292 mil em outras receitas/despesas), o resultado-caixa do mês permaneceu na casa de R\$ -28 mil – diferença de aproximadamente R\$ 6 mil em relação ao mês anterior.

Desempenho do Fundo

Exposição patrimonial e de mercado

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado

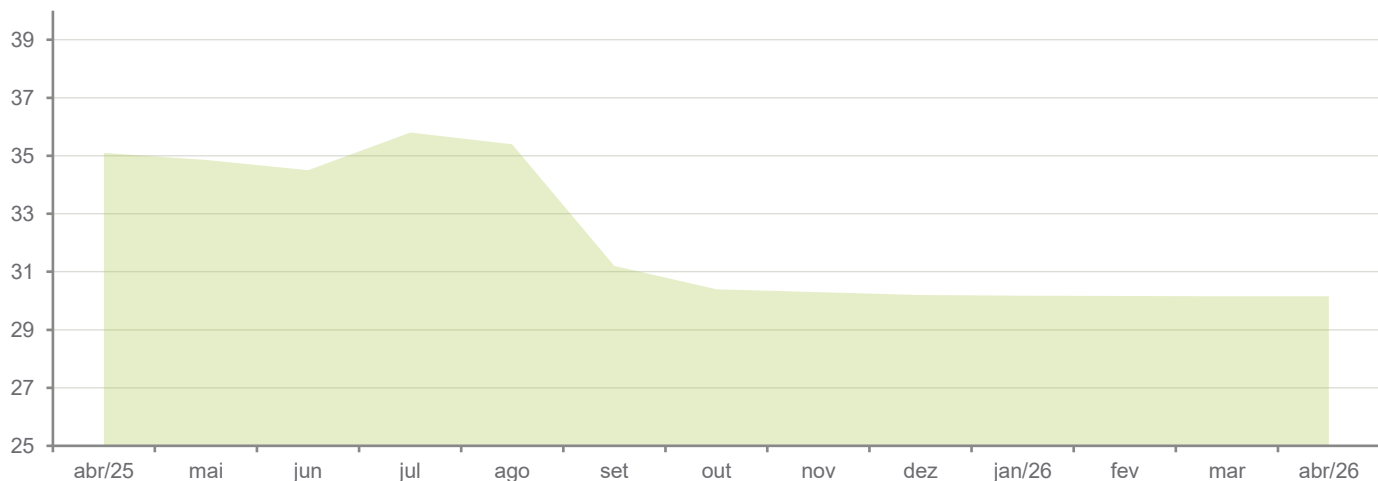
A cota patrimonial encerrou o mês em R\$ 22,95, praticamente estável em relação ao mês anterior. A cota de mercado fechou em R\$ 12,60, gerando um P/VP de 0,55 – patamar que, em nossa leitura, não reflete o valor intrínseco do ativo subjacente, ainda mais considerando o estágio atual da reestruturação em curso e o potencial de valorização do ativo imobiliário pós-reforma.



Evolução das cotas patrimonial e de mercado (R\$) – abril/2025 a abril/2026.

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 30.149.340,62, registrando variação de -0,11% no período. A relativa estabilidade reflete a manutenção do valor contábil do ativo imobiliário, em paralelo à pequena erosão decorrente do resultado-caixa negativo do mês.



Evolução do Patrimônio Líquido (R\$ milhões) – abril/2025 a abril/2026.

Atualização sobre Litígios

Diagnóstico identificado nas due diligences

Como parte integrante do trabalho de retomada do Fundo, conduzimos investigação aprofundada do passivo contencioso da The Pearl Hotel Ltda.

Apresentamos abaixo uma linha do tempo consolidada dos litígios identificados, em paralelo aos eventos recentes de governança do Fundo.

Não contempla abaixo o litígio contra o proprietário anterior do hotel.



Síntese dos processos identificados

	Processo I	Processo II	Processo III
Natureza	Prestação de serviços (construção do imóvel)	Prestação de serviços (construção do imóvel)	Fornecimento de energia elétrica
Início do litígio	2006	2008	2013
Tempo de tramitação	~20 anos	~18 anos	~13 anos
Situação atual	Em negociação (laudo pericial em análise)	Em negociação	Em negociação

Montante consolidado dos litígios

Em respeito à confidencialidade processual, não nos é facultado divulgar valores individuais. Contudo, o montante consolidado dos débitos, atualizado a valor presente, supera R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais). Tais processos são fundamentais para a definição do procedimento de retomada e reestruturação do Fundo, e a Iggy segue atuando, em conjunto com assessores jurídicos especializados, em tratativas negociais para minimizar impactos e maximizar a recuperação do ativo.

Ativo Imobiliário

The Pearl Hotel – Búzios/RJ



Vista aérea do The Pearl Hotel, na Praia do Canto, a passos da Rua das Pedras – Búzios/RJ.ar

Visão geral do ativo

O The Pearl Hotel (operação comercial OWN Búzios Beach Hotel) é um hotel boutique de categoria média-alta localizado no coração de Búzios, um dos destinos turísticos mais consolidados do litoral brasileiro. Posicionado a passos da Rua das Pedras e nas proximidades da Praia do Canto, o ativo combina arquitetura contemporânea integrada à paisagem tropical da região, com aproximadamente 8.000 m² de terreno em um eixo central praticamente esgotado em ofertas equivalentes.

Capacidade e estrutura

SUÍTES DE HOTEL

58

Configuração atual

APARTAMENTOS HOSTEL

14

Passíveis de conversão

POTENCIAL PÓS-REFORMA

80

Unidades de hotel

Infraestrutura e Serviços

Piscinas externas	Spa, sauna e área de bem-estar
Restaurante e bar próprios	Quiosque de açaí
Jardins e áreas abertas	Coworking (tendência remote work)
Salas para eventos	Estacionamento para 70 veículos

Tese de Investimento

Reposicionamento e Potencial de Valorização

Reputação online

Apesar do estado atual de subaproveitamento e da necessidade de revitalização, o ativo mantém indicadores de reputação saudáveis nas principais plataformas de avaliação de viagens – o que reforça a tese de que o problema não é estrutural de demanda.

RATING GERAL

8,6 / 10

Média ponderada das plataformas

TRIPADVISOR

4,3 / 5

Score consolidado

LOCALIZAÇÃO

9,4 / 10

Destaque máximo dos hóspedes

Pilares da tese

Localização estratégica e escassez

Terreno de aproximadamente 8.000 m² em zona caminhável a passos da Rua das Pedras. Não há disponibilidade de terrenos equivalentes na mesma região, o que cria barreira natural de oferta e tese imobiliária independente da operação hoteleira.

Reposicionamento upscale

Possibilidade de rebranding e reposicionamento da operação para o segmento upscale, alinhado ao perfil consolidado de Búzios como destino premium (lifestyle, gastronomia e turismo internacional).

Conversão de hostel para hotel

As 14 unidades atualmente operadas como hostel apresentam potencial de conversão para suítes de hotel, elevando a capacidade total de 72 para até 80 unidades após reforma e ampliando significativamente o ARR potencial.

Otimização de revenue management

Implementação de práticas modernas de gestão de receita (ADR, ocupação, mix de canais), com benchmarks da hotelaria boutique aplicados ao ativo.

Aquisição de terreno anexo

Existe a possibilidade de aquisição de terreno anexo de 400 m² com saída para a rua – configuração ideal para alocação do restaurante do hotel voltado ao público externo, criando nova fonte de receita.

Tendências favoráveis de demanda

Crescimento do turismo experiencial e da demanda de nômades digitais (workation), ambos compatíveis com a infraestrutura atual do ativo (coworking, áreas de convivência, spa, F&B).

Próximos Passos da Gestão

Frentes prioritárias para os próximos meses

Comunicamos aos cotistas, com transparência, a agenda prioritária de trabalho da gestão para o próximo trimestre. As frentes estão organizadas por nível de prioridade e interdependência, refletindo o estágio atual do Fundo.

01

Avanço das tratativas negociais dos litígios

Continuidade das negociações dos três processos judiciais identificados, com objetivo de reduzir o impacto financeiro consolidado e viabilizar a normalização operacional do ativo. Esta é a frente de maior prioridade da gestão no curto prazo.

02

Plano de retomada operacional do The Pearl

Definição do plano de reposicionamento operacional, contemplando análise de viabilidade para conversão do hostel em hotel, otimização de revenue management e avaliação da aquisição do terreno anexo de 400 m².

03

Implementação plena da estratégia multiestratégia

Com o novo mandato aprovado em AGE, a gestão passa a ter mais flexibilidade para alocação. Estudaremos oportunidades em FIIs negociados com desconto e CRIs com tese estruturada, à medida que a liquidez do Fundo for sendo recomposta.

04

Comunicação tempestiva e governança

Manutenção do padrão de transparência adotado desde a assunção da gestão. Eventos materiais serão comunicados via fato relevante, e a carta mensal trará atualização periódica das frentes em andamento.

Seguimos à disposição

Reafirmamos o compromisso da Iggy Investimentos com a transparência, a diligência e o dever fiduciário perante os cotistas do Fundo. Permanecemos integralmente à disposição para esclarecimentos por meio dos canais oficiais – contato@iggyinvestimentos.com.br e iggyinvestimentos.com.br.

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material, nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Este relatório foi elaborado com base nas informações disponíveis na data de sua emissão. Algumas projeções e expectativas refletem entendimentos atuais da Iguana Investimentos Ltda. e estão sujeitas a alterações em função de fatores de mercado, evolução das tratativas em curso e demais elementos externos.

Contato

Gestor	Iguana Investimentos Ltda.
Website	www.iggyinvestimentos.com.br
E-mail	contato@iggyinvestimentos.com.br
Administrador	BTG Pactual
BTG SAC	0800 772 28 27
BTG Ouvidoria	0800 722 00 48
Plataforma BTG	btgpactual.com