

Classe Única de
Cotas do Fundo de
Investimento
Imobiliário Mauá
Capital Recebíveis
Imobiliários - FII
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 23.648.935/0001-84)

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

(Gestor: Mauá Capital Real Estate Ltda.)

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das

demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 83,23% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em base amostral, com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (23.648.935/0001-84)

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.950	0,12%	105.801	6,69%
Operações compromissadas	5.1	7.213	0,46%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.310.142	83,23%	1.307.388	82,72%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	273.014	17,34%	188.496	11,93%
Outros valores a receber		-	0,00%	13	0,00%
Outros créditos		47	0,00%	82	0,01%
		1.592.366	101,16%	1.601.780	101,35%
Total do ativo		1.592.366	101,16%	1.601.780	101,35%
Passivo					
		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	16.960	1,08%	20.078	1,27%
Impostos e contribuições a recolher		11	0,00%	9	0,00%
Provisões e contas a pagar	16	1.317	0,08%	1.244	0,08%
		18.288	1,16%	21.331	1,35%
Total do passivo		18.288	1,16%	21.331	1,35%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	1.630.609	103,59%	1.630.609	103,17%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(46.016)	-2,92%	(46.016)	-2,91%
Prejuízos acumulados		(10.515)	-0,67%	(4.144)	-0,26%
Total do patrimônio líquido		1.574.078	100,00%	1.580.449	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.592.366	101,16%	1.601.780	101,35%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ (23.648.935/0001-84)

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos 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
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	105.544	210.371
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	15.220	5.100
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	38.739	(36.980)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	31.265	25.838
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	4.442	400
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	4.532	(21.121)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(548)	(74)
Despesas de empréstimos - cota de fundo		-	(3)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		199.194	183.531
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.149	11.366
Receitas com operações compromissadas		9.125	119
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.997)	(2.378)
		9.277	9.107
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(15.197)	(14.214)
Outras despesas operacionais	10	(939)	(810)
		(16.136)	(15.024)
Lucro líquido do exercício		192.335	177.614
Quantidade de cotas integralizadas		16.960.024	16.960.024
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R\$		11,34	10,47
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		92,81	93,19

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (23.648.935/0001-84)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		1.630.609	(46.016)	(8.988)	1.575.605
Lucro líquido do exercício		-	-	177.614	177.614
Rendimentos declarados	7	-	-	(172.770)	(172.770)
Em 30 de junho de 2025		1.630.609	(46.016)	(4.144)	1.580.449
Lucro líquido do exercício		-	-	192.335	192.335
Rendimentos declarados	7	-	-	(198.706)	(198.706)
Em 30 de junho de 2026		1.630.609	(46.016)	(10.515)	1.574.078

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ (23.648.935/0001-84)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos 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			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa e operações compromissadas		12.274	11.485
Pagamento de taxa de administração e gestão		(15.157)	(14.259)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.951)	(2.426)
Outros pagamentos operacionais		(902)	(817)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6.736)	(6.017)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	(3)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(945.537)	(988.183)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	879.746	895.219
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	71.865	49.961
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	150.675	153.052
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	31.265	25.838
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(413.341)	(57.003)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	31.122
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	337.797	4.014
IRRF sobre ganho de capital		(548)	(74)
Caixa líquido das atividades de investimento		111.922	113.943
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(201.824)	(171.297)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(201.824)	(171.297)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(96.638)	(63.371)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		105.801	169.172
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	9.163	105.801

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), 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 Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação da Classe em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019. A Classe é destinada a investidores em geral.

O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos): (i) Letras Hipotecárias ("LH"), (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

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

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

MCC111 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	93,15	85,20
Agosto	90,07	86,64
Setembro	88,12	90,89
Outubro	83,51	88,89
Novembro	82,00	87,75
Dezembro	80,40	91,54
Janeiro	74,11	94,50
Fevereiro	80,02	95,90
Março	83,54	93,83
Abril	85,00	96,69
Maior	85,49	95,92
Junho	89,30	94,41

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das 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 exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 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 taxas 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 tenha ocorrido.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Operações compromissadas

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As operações compromissadas 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. As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

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".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos 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 ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 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.

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

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

30/06/2026	30/06/2025
1.950	105.801
7213	-
9.163	105.801

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Saldo composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN"), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A., com data de retorno em 1º de julho de 2026.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)
- (b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

30/06/2026	30/06/2025
273.014	188.496
1.310.142	1.307.388
1.583.156	1.495.884

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 ou com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Fii - Responsabilidade Limitada	Não	(3)	106.000	22,18%	777,62	82.428
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	6.010.510	5,39%	9,12	54.816
Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(2)	6.869.307	1,89%	7,51	51.588
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	114.992	15,29%	94,05	10.815
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	1.112.921	2,96%	9,34	10.395
Hsi Ativos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário De Resp Limitada	Não	(1)	99.560	3,94%	78,80	7.845
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	924.739	8,48%	8,32	7.694
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Responsabilidade Limitada	Não	(3)	813.287	2,63%	9,11	7.409
Guardian Multiestratégia Imobiliária I Fii De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	830.957	2,92%	8,85	7.354
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	656.901	1,27%	8,70	5.715
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	65.521	0,75%	84,82	5.557
Brio Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	1.000.000	17,11%	4,89	4.890
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	75.644	3,40%	60,06	4.543
Exes Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	350.000	2,48%	9,61	3.363
Navi Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(1)	300.000	7,59%	9,03	2.709
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Patria Rendimento High Grade Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	27.084	0,17%	78,23	2.119
Patria Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	28.409	0,15%	56,80	1.614
Fundo De Investimento Imobiliário Patria Crédito Imobiliário Estruturado Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	11.143	0,09%	89,50	997
Fronteira Multi Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada (a)	Não	(3)	43.294	33,18%	14,75	639
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliario	Não	(1)	7.418	0,05%	70,63	524
30/06/2025						273.014

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(2)	6.869.307	2,09%	7,47	51.314
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	6.010.510	5,39%	8,50	51.089
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Li	Não	(1)	114.992	15,29%	93,86	10.793
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	1.112.921	2,96%	8,89	9.894
Hsi Ativos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário De Resp Limitada	Não	(1)	99.560	3,94%	79,70	7.935
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	924.739	8,48%	7,88	7.287
Guardian Multiestrategia Imobiliaria I Fii De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	830.957	3,83%	8,77	7.287
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Responsabilidade Limitada	Não	(2)	813.287	0,00%	8,87	7.214
Brio Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	1.000.000	17,11%	7,10	7.100
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	656.901	1,27%	8,39	5.511
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	65.521	0,00%	81,28	5.326
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	75.644	3,40%	70,30	5.318
Exes Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	350.000	4,93%	9,40	3.290
Navi Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	300.000	7,59%	8,73	2.619
Fundo De Investimento Imobiliário – Fii Rbr Rendimento High Grade Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	27.084	0,18%	88,96	2.409
Vbi Reits Multiestrategia Fundo De Investimento Imobiliario - Responsabilidade Limitada	Não	(3)	28.409	0,28%	65,40	1.858
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	11.143	0,09%	95,43	1.063
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliario	Não	(1)	7.418	0,05%	81,59	605
Fronteira Multi Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(3)	35.000	26,82%	16,67	584
						188.496

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(2) Híbrido

(3) Outros

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

(*) Fundos administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou geridos pela mesma gestora da Classe.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	187.182
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	57.003
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(4.014)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	400
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(30.954)
Saldo em 30 de junho de 2025	(21.121)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	188.496
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	413.341
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(337.797)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	4.442
Saldo em 30 de junho de 2026	4.532
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber	273.014

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	25.838
Saldo em 30 de junho de 2025	(25.838)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	31.265
Saldo em 30 de junho de 2026	(31.265)

(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação com amortizações mensais de juros e atualização monetária e principal mensal, trimestral e anual, atualizados mensalmente com base nas taxas praticadas no mercado. 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 do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	(3)	-	1 / 392	14/05/2021	28/05/2031	IPCA+5,5%	130.025	160.427	144.415
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1538459	(8)	-	69 / 1	12/12/2023	10/09/2039	IPCA+8,0%	123.246	145.274	144.074
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1509888	(4)	-	326 / 1	21/05/2024	22/02/2034	IPCA+8,0%	120.000	113.358	112.098
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3365825	(9)	-	168 / 1	19/12/2025	21/12/2040	IPCA+10,2211%	110.000	112.074	106.173
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24B0014064	(9)	-	130 / 1	02/02/2024	16/02/2029	IPCA+9,0%	86.883	89.170	87.978
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22H0718730	(8)	-	45 / 1	12/08/2022	15/08/2034	IPCA+7,0408%	88.441	81.902	74.353
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1437877	(7)	-	185 / 1	08/12/2023	14/12/2038	IPCA+8,3%	55.000	56.708	52.323
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1560033	(4)	-	16 / 1	23/09/2022	22/09/2032	IPCA+9,25%	54.689	57.249	51.642
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J1022783	(8)	-	1 / 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA+9,6%	65.529	53.624	49.215
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22C0050625	(3)	-	4 / 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA+7,2%	47.275	53.124	48.597
BARI SECURITIZADORA S.A.	25B2793257	(8)	-	45 / 1	19/02/2025	10/01/2039	IPCA+7,5%	49.424	49.850	47.428
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	(4)	-	1 / 195	11/12/2020	22/12/2026	IPCA+7,85%	31.465	39.492	38.874
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(8)	-	1 / 239	20/12/2019	15/12/2034	IPCA+8,66%	32.764	44.318	37.512
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	(3)	-	1 / 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA+6,25%	37.441	36.852	35.755
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2693965	(9)	-	61 / 1	06/03/2026	27/02/2031	100,00% DI+3,0%	32.000	33.455	33.380
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3388401	(9)	-	565 / 1	18/12/2025	24/12/2032	IPCA+10,9%	30.532	33.247	31.945
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22A0253223	(3)	-	4 / 435	12/01/2022	15/01/2032	IPCA+7,2%	27.611	31.333	27.918
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1023846	(8)	-	179 / 1	15/08/2023	15/08/2031	100,00% DI+2,0%	28.885	27.083	27.669
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	(9)	-	27 / 1	06/01/2023	18/12/2035	IPCA+9,14%	30.000	28.270	26.098
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21D0456641	(4)	-	4 / 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA+5,0%	20.000	26.957	21.331
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(7)	-	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,0%	26.250	22.482	20.747
OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2042089	(9)	-	569 / 1	07/01/2026	24/12/2030	IPCA+10,9%	17.417	19.171	18.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2041608	(9)	-	569 / 3	07/01/2026	25/11/2030	IPCA+10,9%	16.337	17.982	17.233
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	(4)	-	1 / 178	29/11/2019	25/08/2032	IPCA+8,12%	28.912	16.761	14.939
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	(1)	-	1 / 183	20/12/2019	21/12/2029	IPCA+12,0%	15.929	12.917	13.178
RIZA SECURITIZADORA S.A.	19K0981679	(1)	-	4 / 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA+6,0%	12.135	9.883	8.858
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1296532	(8)	-	69 / 2	02/01/2025	12/09/2039	IPCA+8,01%	8.464	8.522	8.522
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	(7)	-	1 / 376	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+6,5%	13.516	7.660	6.902
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	(7)	-	1 / 374	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+6,75%	34.414	2.852	2.611
								1.374.584	1.394.145	1.310.142

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	(3)	-	1 / 392	14/05/2021	28/05/2031	IPCA+5,5%	129.390	131.880	146.084
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	(3)	-	1 / 132	18/12/2015	12/11/2031	IPCA+6,0%	179	215.973	102.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	(4)	-	1 / 543	18/12/2015	12/11/2031	IPCA+6,0%	166	103.360	94.716
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1538459	(8)	-	69 / 1	12/12/2023	10/09/2039	IPCA+8,0%	70.746	142.446	86.914
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1509888	(4)	-	326 / 1	21/05/2024	22/02/2034	IPCA+8,0%	85.537	84.815	83.201
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	(8)	-	45 / 1	12/08/2022	15/08/2034	IPCA+7,04080%	86.709	83.152	77.536
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J1022783	(8)	-	1 / 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA+9,6%	65.529	64.697	59.539
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1437877	(7)	-	185 / 1	08/12/2023	14/12/2038	IPCA+8,3%	55.000	54.448	54.475
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1560033	(4)	-	16 / 1	23/09/2022	22/09/2032	IPCA+9,25%	54.689	57.610	53.660
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	(3)	-	4 / 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA+7,2%	47.275	53.834	50.918
BARI SECURITIZADORA S.A.	25B2793257	(8)	-	45 / 1	19/02/2025	10/01/2039	IPCA+7,5%	49.424	50.118	49.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(8)	-	1 / 239	20/12/2019	15/12/2034	IPCA+8,66%	32.764	38.058	38.660
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	(3)	-	1 / 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA+6,25%	37.441	38.295	38.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	(4)	-	1 / 195	11/12/2020	22/12/2026	IPCA+7,85%	31.465	37.991	36.263
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	(8)	-	1 / 325	18/01/2022	15/07/2038	IPCA+7,5%	35.567	37.573	35.066
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	(3)	-	4 / 435	12/01/2022	15/01/2032	IPCA+7,2%	27.611	31.707	29.112
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	(9)	-	27 / 1	06/01/2023	18/12/2035	IPCA+8,14%	30.000	29.833	28.348
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	(4)	-	1 / 178	29/11/2019	26/11/2025	IPCA+6,5%	28.912	27.566	26.815
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(7)	-	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,0%	26.250	24.891	23.938
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	(8)	-	1 / 221	28/12/2020	15/06/2036	IPCA+7,5%	30.227	24.918	23.727
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	(1)	-	1 / 183	20/12/2019	21/12/2029	IPCA+12,0%	15.929	21.252	22.277
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	(8)	-	1 / 245	20/08/2021	15/10/2038	IPCA+8,5%	20.727	23.198	20.962
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(4)	-	4 / 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA+5,0%	20.000	25.711	20.766
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	(8)	-	1 / 246	20/08/2021	15/10/2038	IPCA+8,5%	22.148	23.333	20.484
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	(4), (8)	-	1 / 257	03/05/2021	10/07/2032	IPCA+7,5%	23.035	17.061	16.301
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	(8)	-	1 / 265	03/06/2020	16/05/2033	100,00% DI+5,5%	20.228	15.847	15.848
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0279700	(7)	-	1 / 229	18/10/2019	10/10/2039	100,00% DI+1,1%	13.071	13.158	12.601
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	(1)	-	4 / 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA+6,0%	12.135	8.504	10.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	(7)	-	1 / 376	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+6,5%	13.516	10.553	9.765
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747626	(7)	-	1 / 311	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+7,23%	37.442	6.965	6.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747477	(7)	-	1 / 313	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+7,07%	37.442	6.741	6.335
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	(7)	-	1 / 374	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+6,75%	34.414	5.163	4.837
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0984807	(7)	-	1 / 271	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+6,25%	33.658	563	373
								1.228.626	1.511.214	1.307.388

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securities (www.habitasec.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Opea Securitizadora S.A. (www.opeacapital.com), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), Vert Companhia Securitizadora S.A. (www.vert-capital.com), Canal Companhia de Securitização (www.canalsecuritizadora.com.br), Bari Securitizadora S.A. (www.barisec.com.br), Leverage Securitizadora (www.leveragesec.com.br) e Riza Sec (rizasec.com).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Newport Logística Fundos De Investimento Imobiliário	(b), (e), (j)	144.415
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pirelli Pneus Ltda.	(b), (j), (e)	144.074
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Aurea Dutra Empreendimentos Imobiliários Spe S.A	(g), (b), (e)	112.098
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	EMERGENT COLD RIO HOLDINGS LTDA.	(b), (g)	106.173
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b), (h), (g), (k)	87.978
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Sendas Distribuidora SA	(b), (e), (k)	74.353
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sendas Distribuidora SA	(a), (b), (e), (j), (k)	52.323
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 5 S.A	(a), (e), (g), (k)	51.642
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	(b), (g)	49.215
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Alianza Urban Hub Renda Classe De Investimento Imobiliário	(b), (e), (g)	48.597
BARI SECURITIZADORA S.A.	BRF S.A	(b), (e), (j)	47.428
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promotoria Imóveis 4 S.A.	(a), (b), (e), (g)	38.874
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sapucaí Ria Classe De Investimento Imobiliário Fii	(a), (e), (k)	37.512
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Classe De Investimento Imobiliário - Fii Ubs	(a), (b), (e), (g)	35.755
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LUX 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(b), (k), (h), (g)	33.380
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(b), (k), (g), (h)	31.945
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Alianza Urban Hub Renda Classe De Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)	27.918
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BR PROPERTIES S.A	(b), (g)	27.669
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário LTDA	(b), (g), (h), (e), (k)	26.098
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Xp Investimentos S.A	(a), (b), (e)	21.331
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	20.747
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JGP9 INCORPORADORA SPE LTDA. / JGP10 INCORPORADORA	(b), (k), (h), (g)	18.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JGP9 INCORPORADORA SPE LTDA. / JGP10 INCORPORADORA	(b), (k), (h), (g)	17.233
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 1 Ltda	(a), (b), (e), (g)	14.939
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (a), (h)	13.178
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Localfrio S.A. Armazéns Gerais Frigoríficos	(a), (b), (e), (a), (i), (k)	8.858
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	PIRELLI PNEUS LTDA	(b), (j), (e)	8.522
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	6.902
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	2.611
			1.310.142

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Newport Logística Fundos De Investimento Imobiliário	(b), (e), (j)	146.084
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	102.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	94.716
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pirelli Pneus Ltda.	(b), (j), (e)	86.914
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Aurea Dutra Empreendimentos Imobiliários Spe S.A	(g), (b), (e)	83.201
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Sendasdistribuidoras.A.	(b), (e), (k)	77.536
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	(b), (g)	59.539
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sendas Distribuidora SA	(a), (b), (e), (j), (k)	54.475
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 5 S.A	(a), (e), (g), (k)	53.660
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(b), (e), (g)	50.918
BARI SECURITIZADORA S.A.	BRF S.A	(b), (e), (j)	49.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sapucaí Rio Fundo De Investimento Imobiliário Fii	(a), (e), (k)	38.660
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Ubs	(a), (b), (e), (g)	38.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promotoria Imóveis 4 S.A.	(a), (b), (e), (g)	36.263
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Cresco Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (g), (j), (k)	35.066
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)	29.112
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário LTDA	(b), (g), (h), (e), (k)	28.348
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 1 Ltda	(a), (b), (e), (g)	26.815
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	23.938
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Reboucas Participacoes Ltda	(a), (b), (e), (j), (k)	23.727
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (g), (h)	22.277
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k)	20.962
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Xp Investimentos S.A	(a), (b), (e)	20.766
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k)	20.484
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Vila Mascota Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (j), (k)	16.301
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Natural Da Terra Comércio Varejista Hortifrut Ltda, Phiren Represer	(a), (b), (e), (j), (k)	15.848
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	12.601
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Localfrio S.A. Armazéns Gerais Frigoríficos	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	10.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	9.765
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	6.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	6.335
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	4.837
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	373
			1.307.388

Legendas

Lastro
(1) - CCB
(2) - Locação
(3) - Compra e Venda
(4) - Debêntures
(5) - Financiamento imobiliário
(6) - Escritura de superfície
(7) - Pulverizado
(8) - Contrato de locação
(9) - Nota comercial

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	1.238.946
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	988.183
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(895.219)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(36.980)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.100
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	210.371
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(153.052)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(49.961)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.307.386
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	945.537
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(879.746)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	38.739
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	15.220
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	105.544
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(150.675)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(71.865)
Saldo em 30 de junho de 2026	1.310.142

6. Taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	15.197	14.214
	15.197	14.214

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços

Taxa Global: i) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa Global"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGPIM.

À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual de 1,00% (um por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) Classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) Classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 do mês, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Performance"). O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:
TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência.
PLC_n = patrimônio líquido contábil mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, vide fórmula abaixo:
PLC_n = (PL contábil + rendimentos a distribuir)
PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal da Classe calculado de acordo com a expressão abaixo:
PLB_n = PLB_{n-1} x (1 + benchmark) ^1/252
PLB_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, PLB_{n-1} será o Valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas das despesas da oferta primária de Cotas.
Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Após a apuração da taxa de performance, o PLB_{n-1} do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLC_n após o pagamento da Taxa de Performance. Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado. Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve apropriação de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% 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 é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 13º do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 Dias Úteis após dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	192.335	177.614
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	45.131	(57.319)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(4.532)	21.121
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(38.739)	36.980
Outras obrigações	195	199
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	194.390	178.595
Reversão/(Retenção) de rendimentos - até 5%	4.316	(5.825)
Rendimentos declarados	198.706	172.770
Rendimentos a distribuir	(16.960)	(20.078)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	20.078	18.605
Rendimentos líquidos pagos no exercício	201.824	171.297
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	11,90	10,35
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,22%	96,74%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(4.316)	5.825

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	30/06/2026	30/06/2025
	1.630.609	1.630.609
	1.630.609	1.630.609
	96,14	96,14

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Em virtude da transformação da Classe para Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019, o patrimônio da Classe encontrou-se representado por 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe, no total de R\$ 200.012. A Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada a critério da Administradora, no montante de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 287.097 com valor unitário de R\$ 103,57, totalizando 2.772.001 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 26 de novembro de 2019. A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 183.514 com valor unitário de R\$ 103,41, totalizando 1.774.625 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de janeiro de 2020 e encerrada em 25 de março de 2020.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 350.000 com valor unitário de R\$ 100,29, totalizando 3.489.880 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de agosto de 2021 e encerrada em 25 de agosto de 2021.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 216.818 com valor unitário de R\$ 99,60, totalizando 2.176.898 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de abril de 2022 e encerrada em 11 de maio de 2022.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 224.091 com valor unitário de R\$ 94,86, totalizando 2.365.845 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de setembro de 2022 e encerrada em 06 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.3 Amortização de cotas

Para arcar com as despesas extraordinárias das ativos integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

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

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
46.016	46.016
46.016	46.016

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

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

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2026	30/06/2025
192.335	177.614
1.580.449	1.575.605

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

12,17%	11,27%
--------	--------

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

10. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
15.197	0,95%	14.214	0,77%
939	0,06%	810	0,04%
16.136	1,01%	15.024	0,81%
1.599.120		1.836.353	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (a), 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	9.163	-	9.163
-	1.310.142	-	1.310.142
269.666	3.348	-	273.014
269.666	1.322.653	-	1.592.319

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	105.801	-	105.801
-	1.307.388	-	1.307.388
173.661	14.835	-	188.496
173.661	1.428.024	-	1.601.685

16. Provisões e contas a pagar

Taxa de administração
Outros

30/06/2026	30/06/2025
1.259	1.220
58	24
1.317	1.244

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 KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

17.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.3 Em 01 de abril de 2026, por meio de Instrumento Particular de Alteração da Classe Única de Cotas, a Taxa Global da Classe foi reduzida e, adicionalmente, foi incluído o link de acesso à Plataforma de Transparência de Taxas à Cláusula 10.1, do Anexo I da Classe Única do Regulamento do fundo, com a consequente consolidação do Regulamento; e foi indicado que a versão consolidada do Regulamento passaria a ter efeitos retroativos a partir de 30 de janeiro de 2026.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56