

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Clave Índices de
Preços Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 49.005.348/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

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, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

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 e à Administradora do

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 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 ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

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

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 2025, o Fundo possuía 81,08% 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 do Fundo, 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 pelo Fundo, em base amostral, com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização, em base amostral, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores/parâmetros disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado 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 do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados na mensuração 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 2025.



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 do Fundo.
- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com 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, 29 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações em operações compromissadas - CRI	5.1 (a)	17.599	4,18%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (b)	37.869	9,00%	10.734	2,54%
Letra financeira do tesouro (LFT)	5.1 (c)	-	0,00%	3.692	0,87%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	341.286	81,08%	376.956	89,18%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	29.329	6,97%	36.040	8,53%
Outros créditos		38	0,01%	29	0,01%
Total do ativo		426.121	101,23%	427.451	101,13%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	4.781	1,14%	4.347	1,03%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	10	0,00%
Provisões e contas a pagar		393	0,09%	388	0,10%
Total do passivo		5.178	1,23%	4.745	1,13%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	449.986	106,90%	449.986	106,45%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(16.412)	(3,90%)	(15.969)	-3,78%
Prejuízos acumulados		(12.631)	(3,00%)	(11.311)	-2,68%
Total do patrimônio líquido		420.943	100,00%	422.706	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		426.121	101,23%	427.451	101,13%

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

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

	Nota	30/06/2025	31/07/2023 a 30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	50.109	23.874
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.054	7.066
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(3.008)	(9.739)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	4.351	3.835
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	737	(213)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		54.243	24.823
Outros ativos financeiros			
Receitas com compromissadas - CRI		204	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.753	8.355
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro		(1)	-
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		275	700
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(617)	(1.592)
		2.614	7.463
Receitas / (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	10	(192)	-
Taxa de administração	6 e 10	(4.129)	(3.547)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(40)	(23)
Outras receitas despesas operacionais	10	(178)	(215)
		(4.539)	(3.785)
Lucro líquido do exercício/período		52.318	28.501
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	4.346.763	4.346.763
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		12,04	6,56
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,84	97,25

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 31 de julho de 2023	8.1	449.986	-	-	449.986
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(15.969)	-	(15.969)
Lucro líquido do período		-	-	28.501	28.501
Rendimentos apropriados	7	-	-	(39.812)	(39.812)
30 de junho de 2024		449.986	(15.969)	(11.311)	422.706
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(443)	-	(443)
Lucro líquido do exercício		-	-	52.318	52.318
Rendimentos apropriados	7	-	-	(53.638)	(53.638)
Em 30 de junho de 2025		449.986	(16.412)	(12.631)	420.943

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	31/07/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.753	8.355
Rendimento de títulos de renda fixa		275	700
Rendimento de operações compromissadas (CRI)		204	-
Pagamento de taxa de administração		(4.149)	(3.175)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(44)
Outros pagamentos operacionais		(348)	(203)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(630)	(1.586)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.935)	4.047
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	323.419	458.681
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(380.450)	(882.885)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	50.279	25.446
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	91.577	43.003
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	-	(40.231)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	7.448	3.978
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	4.351	3.835
Caixa líquido das atividades de investimento		96.624	(388.173)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	449.986
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(443)	(15.969)
Rendimentos distribuídos	7	(53.204)	(35.465)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(53.647)	398.552
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		41.042	14.426
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		14.426	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	55.468	14.426

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de dezembro de 2022, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 31 de julho de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aplicação em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e, (ii) adicionalmente, nos seguintes ativos: (a) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (e) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (f) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures e Outros Títulos Imobiliários"); (g) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (em conjunto, "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 ao Fundo estão detalhados na Nota O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 desde setembro de 2023. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

CLIN11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	95,94
Agosto	97,01
Setembro	95,00
Outubro	93,49
Novembro	88,23
Dezembro	81,05
Janeiro	76,70
Fevereiro	84,36
Março	88,76
Abril	88,97
Maio	91,60
Junho	92,99

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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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

O Fundo 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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

.Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

.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. - As cotas de fundos de investimento imobiliários 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.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo 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 demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 do Fundo. 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 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 do Fundo, estão descritas a seguir:

1) 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".

3.8 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos Jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, 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 do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo 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 pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 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 do Fundo, 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 do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo 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 do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantendo aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 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 do Fundo.

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) Aplicações em operações compromissadas - CRI
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
(c) Letras financeiras do tesouro - LFT

30/06/2025	30/06/2024
17.599	-
37.869	10.734
-	3.692
55.468	14.426

(a) Está composto por operações compromissadas vinculadas à certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") com recompra em 25/07/2025, no montante de R\$ 17.599.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, 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 Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas e títulos públicos.

(c) Em 30 de junho de 2025 está composto letras financeiras do tesouro (LFT). São títulos públicos federais avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2025	30/06/2024
341.286	376.956
39.329	36.040
370.615	412.996

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

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

Composição da carteira

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

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.	23J1829727	(5)	-	212 / 1	25/10/2023	10/03/2032	IPCA+7,00%	46.000	36.548	34.457
Canal Companhia de Securitização	24E22276393	(7)	-	107 / 1	29/05/2024	19/11/2031	IPCA+9,50%	32.716	30.958	29.629
Opea Securitizadora S.A.	25E2979856	(3)	-	387 / 2	20/02/2025	06/03/2035	IPCA+12,85%	30.000	28.971	29.180
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	(4)	-	4 / 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA+5,99%	23.945	23.688	22.288
Opea Securitizadora S.A.	23J1450856	(7)	-	243 / 2	11/10/2023	14/10/2038	IPCA+11,30%	22.000	22.601	21.254
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	(4)	-	1 / 422	15/12/2021	17/12/2031	IPCA+6,50%	25.048.090	21.074	21.074
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	(5)	-	267 / 1	28/12/2023	15/09/2034	IPCA+10,07%	35.411.338	21.730	20.726
Opea Securitizadora S.A.	23L1737583	(8)	-	238 / 1	12/12/2023	07/12/2028	DI+4,30%	14.236	14.037	14.038
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	(6) e (7)	-	17 / 1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA+8,28%	18.945	14.715	13.818
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	(5)	A (S&P) / AA- (Moody's)	2 / 2	25/06/2024	07/06/2032	0,15%	18.275	13.805	13.202
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	(7)	-	179 / 1	21/12/2023	24/12/2038	IPCA+11,50%	14.000	14.119	13.049
Virgo Companhia de Securitização	25A1810636	(6)	-	231 / 2	10/12/2024	05/12/2029	DI+1,99%	11.983	12.111	12.111
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	(5)	-	349 / 1	15/11/2024	18/11/2030	IPCA+9,94%	13.000	11.813	11.588
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	(7)	-	233 / 1	08/12/2023	28/12/2033	IPCA+7,89%	12.267	11.909	11.332
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	(5)	-	288 / 3	15/12/2023	20/05/2033	IPCA+10,55%	15.163	10.160	9.593
Opea Securitizadora S.A.	23F1763644	(6)	-	199 / 1	28/06/2023	29/06/2026	IPCA+7,00%	25.000	9.124	8.732
Opea Securitizadora S.A.	23F0011202	(5)	-	157 / 1	15/06/2023	16/06/2028	DI+5,50%	23.161	7.855	7.882
Opea Securitizadora S.A.	23F0010802	(5)	-	151 / 1	15/06/2023	16/06/2028	DI+5,50%	14.727	6.603	6.602
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	(5)	-	41 / 1	19/08/2022	18/08/2027	IPCA+8,80%	9.889	6.328	6.044
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	(7)	-	82 / 2	24/06/2024	27/02/2034	IPCA+9,85%	6.578	6.219	5.990
Opea Securitizadora S.A.	24H1419236	(4)	-	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	7.282.170	6.107	5.848
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	(5)	-	223 / 1	29/09/2023	17/03/2031	IPCA+8,25%	8.000	4.605	4.376
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	(6)	-	50 / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA+7,38%	3.866	4.220	4.105
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	(4)	-	252 / 2	30/01/2024	17/02/2027	IPCA+10,00%	16.787	3.673	3.619
Opea Securitizadora S.A.	23F0011203	(5)	-	157 / 2	15/06/2023	16/06/2028	IPCA+12,01%	12.000	3.215	3.111
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	(7)	-	233 / 2	23/02/2024	26/02/2027	IPCA+7,89%	4.910	2.932	2.842
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	(5)	-	151 / 2	15/06/2023	16/06/2028	IPCA+12,01%	4.372	1.908	1.829
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	-	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25%	2.000	1.757	1.779
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	(1)	-	113 / 2	14/06/2023	15/02/2027	DI+3,00%	2.500	1.188	1.188
									353.973	341.286
30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Emissão	Vencimento	Taxa de juros	em carteira	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	(5)	-	Sênior - 1a série	25/10/2023	10/03/2032	IPCA + 7,00%	46.000	41.262	40.129
True Securitizadora S.A.	23L1605236	(5)	-	Sênior - 1a série	28/12/2023	15/09/2034	IPCA + 10,07%	33.931.338	34.599	33.739
Canal Companhia de Securitização	24E22276393	(7)	-	Sênior - 1a série	29/05/2024	19/11/2031	IPCA + 9,50%	32.716	32.575	32.237
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	(4)	-	Série Única	15/12/2021	17/12/2031	IPCA + 6,50%	25.048.090	24.173	22.475
True Securitizadora S.A.	23J1450856	(7)	-	Mezanino - 2a série	11/10/2023	14/10/2038	IPCA + 11,30%	22.000	22.317	21.310
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	(4)	-	Série Única	30/09/2021	15/09/2031	IPCA + 5,91%	23.945	22.411	20.634
True Securitizadora S.A.	23F1763644	(6)	-	Série Única	28/06/2023	29/06/2026	IPCA + 7,00%	25.000	17.330	17.058
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	(5)	A (S&P) / AA- (Moody's)	Sênior II - 2a Série	25/06/2024	07/06/2032	PRE + 14,57%	17.275	17.303	17.051
True Securitizadora S.A.	23F0011202	(5)	-	Sem subordinação - 1a série	15/06/2023	15/06/2028	CDIE + 5,50%	23.161	16.335	16.436
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	(6) e (7)	-	Série Única	22/07/2022	16/07/2029	IPCA + 8,28%	18.945	16.770	16.155
True Securitizadora S.A.	23L1737583	(8)	-	Série Única	12/12/2023	07/12/2028	CDIE + 4,30%	14.236	15.350	15.351
Virgo Companhia de Securitização	22I0246580	(8)	-	Sem subordinação - 1a série	09/09/2022	24/09/2029	CDIE + 5,25%	17.393	15.203	15.051
True Securitizadora S.A.	23L1199761	(5)	-	Sênior - 1a série	15/12/2023	20/05/2033	IPCA + 10,55%	15.163	14.735	14.343
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	(7)	-	Sênior - 1a série	21/12/2023	24/12/2038	IPCA + 11,50%	14.000	14.119	13.529
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	(4)	-	Série Única	30/01/2024	17/02/2027	IPCA + 10,00%	16.787	13.321	13.259
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	(7)	-	Série Única	08/12/2023	26/12/2033	IPCA + 7,89%	12.267	12.173	12.014
True Securitizadora S.A.	23F0010802	(5)	-	Sem subordinação - 1a série	15/06/2023	15/06/2028	CDIE + 5,50%	14.727	10.250	10.248
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	(5)	-	Sênior - 1a série	19/08/2022	18/08/2027	IPCA + 8,80%	9.889	9.365	9.229
True Securitizadora S.A.	23F0011203	(5)	-	Sem subordinação - 2a série	15/06/2023	15/06/2028	IPCA + 12,01%	12.000	7.917	7.850
True Securitizadora S.A.	23I1230816	(5)	-	Sem subordinação - 1a série	29/09/2023	17/03/2031	IPCA + 8,25%	8.000	6.912	6.773
Opea Securitizadora S.A.	24A2488891	(4)	-	Série Única	30/01/2024	17/02/2027	NINCOMI + 10,00%	11.142	6.766	6.756
Casa De Pedra Securitizadora De Crédito S	21L0865478	(3)	-	Sem subordinação - 2a série	17/12/2021	20/07/2028	IPCA + 8,25%	8.000	5.764	5.755
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	(7)	-	Série Única	23/02/2024	26/02/2027	IPCA + 7,89%	4.910	4.464	4.430
True Securitizadora S.A.	23F0010803	(5)	-	Sem subordinação - 2a série	15/06/2023	16/06/2028	IPCA + 12,01%	4.372	2.974	2.930
True Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	-	Sem subordinação - 3a série	29/09/2023	16/11/2035	IPCA + 11,25%	2.000	1.959	1.872
True Securitizadora S.A.	22E1314836	(6)	-	Série Única	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	329	350	342
									386.697	376.956

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br/), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opsecapital.com/>), Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (<https://www.cpsec.com.br/>), Kanastra Securitizadora S.A. (<https://kanastra.com.br/Securitizacao>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.ino/>) e Vert Companhia Securitizadora (<https://www.vert-capital.com/>).

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g)	34.457
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	29.629
Opea Securitizadora S.A.	25B2979856	METROCASA	(d), (f)	29.180
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	Intermodal Brasil Logística Ltda.	(a), (b), (e), (h)	22.288
Opea Securitizadora S.A.	23J1450858	CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g)	21.254
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	SPEs BELA VISTA, PARQUE DOS IPÊS, PORTO HORIZONTE, PORTO JACARANDA.	(a), (e), (g), (h)	21.074
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	Pulverizado	(a), (d)	20.726
Opea Securitizadora S.A.	23L1737583	TRADIMAQ S.A.	(a), (e), (g)	14.038
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	Pulverizado	(a), (e)	13.818
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	(a)	13.202
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	SOLAR 11 PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (e), (g), (k)	13.049
Virgo Companhia de Securitização	25A1810636	MITRE III	-	12.111
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	(d), (f)	11.588
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	LVMH FASHION GROUP BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	11.332
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	Pulverizado	(a), (b), (e)	9.593
Opea Securitizadora S.A.	23F1763644	BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a), (b), (e), (g)	8.732
Opea Securitizadora S.A.	23F0011202	Pulverizado	(a), (d)	7.882
Opea Securitizadora S.A.	23F0010802	Pulverizado	(a), (e)	6.602
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	6.044
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	HUM ENERGIA	(h), (g), (k), (b), (j), (i)	5.990
Opea Securitizadora S.A.	24I1419236	MRV FLEX VI	(a), (f), (d)	5.848
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	4.376
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a)	4.105
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	CCISA146 INCORPORADORA LTDA	(a), (j)	3.619
Opea Securitizadora S.A.	23F0011203	Pulverizado	(a), (e)	3.111
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	CHRISTIAN DIOR DO BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	2.842
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	Pulverizado	(a), (e)	1.829
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	1.779
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	CASHME II	(e)	1.188
				341.286

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2024
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g)	40.129
True Securitizadora S.A.	23L1605236	Pulverizado	(a), (d)	33.739
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	32.237
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	Pulverizado	(a), (e), (g), (h)	22.475
True Securitizadora S.A.	23J1450858	CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g)	21.310
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	Intermodal Brasil Logística Ltda.	(a), (b), (e), (h)	20.634
True Securitizadora S.A.	23F1763644	BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a), (b), (e), (g)	17.058
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	(a)	17.051
True Securitizadora S.A.	23F0011202	Pulverizado	(a), (d)	16.436
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	Pulverizado	(a), (e)	16.155
True Securitizadora S.A.	23L1737583	TRADIMAQ S.A.	(a), (e), (g)	15.351
Virgo Companhia de Securitização	22I0246580	UNIÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a), (g), (h), (j)	15.051
True Securitizadora S.A.	23L1199761	Pulverizado	(a), (b), (e)	14.343
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	SOLAR 11 PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (e), (g), (k)	13.529
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	CCISA146 INCORPORADORA LTDA	(a), (j)	13.259
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	LVMH FASHION GROUP BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	12.014
True Securitizadora S.A.	23F0010802	Pulverizado	(a), (e)	10.248
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	9.229
True Securitizadora S.A.	23F0011203	Pulverizado	(a), (e)	7.850
True Securitizadora S.A.	23I1230816	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	6.773
Opea Securitizadora S.A.	24A2488891	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIME	(a), (j)	6.756
Casa De Pedra Securitizadora De Credito S.A	21L0865478	JUJUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (e), (g)	5.755
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	CHRISTIAN DIOR DO BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	4.430
True Securitizadora S.A.	23F0010803	Pulverizado	(a), (e)	2.930
True Securitizadora S.A.	23I1230915	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	1.872
True Securitizadora S.A.	22E1314836	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a)	342
				376.956

Legendas**Lastro**

- (1) - Lastro em CCB
(2) - Lastro em Contrato de Locação
(3) - Lastro em Recebíveis Pulverizados
(4) - Notas comerciais
(5) - Pulverizado
(6) - Debênture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota comercial

Regime de Garantias

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

Movimentação do período/exercício**Saldo em 31 de julho de 2023**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	882.885
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(458.681)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.739)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	23.874
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.066
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(25.446)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(43.003)

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	380.450
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(323.419)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.008)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	50.109
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.054
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(50.279)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(91.577)

Saldo em 30 de junho de 2025**(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV	Sim	Híbrido	402.310	100,00%	72,90	29.329
						29.329
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV	Sim	Híbrido	402.310	100,00%	89,58	36.040
						36.040

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do período/exercício

Saldo em 31 de julho de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	40.231
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(3.978)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(213)
Saldo em 30 de junho de 2024	36.040
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(7.448)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	737
Saldo em 30 de junho de 2025	29.329

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de julho de 2023

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	3.835
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(3.835)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	4.351
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(4.351)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

30/06/2025	30/06/2024
4.129	3.547
4.129	3.547

A Taxa global é equivalente à 1,07% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano, considerando que: será devido (i) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M") apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas; e (b) caso as cotas estejam registradas em central depositária da B3, será acrescido o equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total da Classe, ou aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, pela variação positiva do IGP-M.

Além da remuneração que lhe é devida acima, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga e apurada semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado} - 1] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correção} - 1)] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correçãoxm-1 = Variação do IPCA/IBGE do mês x (definido abaixo) em relação ao mês m-1 (mês anterior à última provisão da Taxa de Performance), acrescido de um spread correspondente ao coupon

do IMA-B 5, apurado e divulgado pela ANBIMA, no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, de acordo com o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável aos fundos imobiliários, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, poderá ser realizada distribuição de rendimentos, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês de competência, observado que, até o 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, deve ter sido pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora: a) reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; e (ii) de liquidação do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício/período	52.318	28.501
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	170	1.572
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.008	9.739
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(737)	213
Despesas operacionais não pagas	440	17
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	55.199	40.042

Retenção de rendimentos - até 5%

(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)	(4.781)	(4.347)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	4.347	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	53.204	35.465

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,17%	99,43%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.561)	(230)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2025	30/06/2024
R\$	R\$
Quantidade	Quantidade
449.986	449.986
449.986	449.986
4.346.763	4.346.763
103,52	103,52

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de assembleia especial de cotistas.

A primeira emissão de cotas no total de R\$ 50.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 500.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 399.986 com valor unitário de R\$ 103,98, totalizando 3.846.763 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de setembro de 2023 e encerrada em 04 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 15.969, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

No exercício/período findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
16.412	15.969
16.412	15.969

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 443 (2024 - R\$15.969) e o seu saldo totaliza R\$ 16.412 (2024 - R\$ 15.969), o qual está registrado em conta redutora do patrimônio

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício/período findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 49.005.348/0001-60

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e do período de 31 de julho de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício/período	52.318	28.501
Patrimônio líquido inicial	422.706	-
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	-	449.986
Gastos com colocação de cotas	(443)	(15.969)
	(443)	434.017
	12,39%	6,57%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	192	0,05%	-	0,00%
Taxa de administração	4.129	1,12%	3.547	0,96%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	23	0,01%
Outras receitas despesas operacionais	178	0,05%	215	0,06%
	4.539	1,23%	3.785	1,03%
	422.175		368.313	

Patrimônio líquido médio do exercício/período

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, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 10.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 no 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 do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Certificados de depósitos	-	17.599	-	17.599
Certificados de recebíveis imobiliários	-	341.286	-	341.286
Cotas de fundo de renda fixa	-	37.869	-	37.869
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	29.329	-	29.329
Total do ativo	-	426.083	-	426.083

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Letras financeiras do tesouro (LFT)	3.692	-	-	3.692
Certificados de recebíveis imobiliários	-	376.956	-	376.956
Cotas de fundo de renda fixa	-	10.734	-	10.734
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	36.040	-	36.040
Total do ativo	3.692	423.730	-	427.422

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, 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 ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo 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.

16.3 Em 02 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1. Em decorrência da adaptação supracitada, foi aprovada a constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única será denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". 2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 02 de junho de 2025.

16.4 Em 13 de dezembro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) Em 12 de dezembro de 2024, a Clave e o BTG PACTUAL ASSET MANAGEMENT S/A DTVM, inscrito no CNPJ sob o nº 29.650.082/0001-00 ("BTG Pactual Asset"), chegaram a um acordo para que o BTG Pactual Asset adquira 100% (cem por cento) do capital social da Clave ("Transação"). A conclusão da Transação depende da superação de certas condições precedentes comuns a este tipo de transação, incluindo de eventuais autorizações regulatórias. (ii) A Clave ressalta que a concretização da Transação não implicará na alteração da equipe atualmente responsável pela gestão ativa do Fundo. Dessa forma, toda a visão estratégica será preservada, assim como os mandatos e as características originais do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP-296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *