

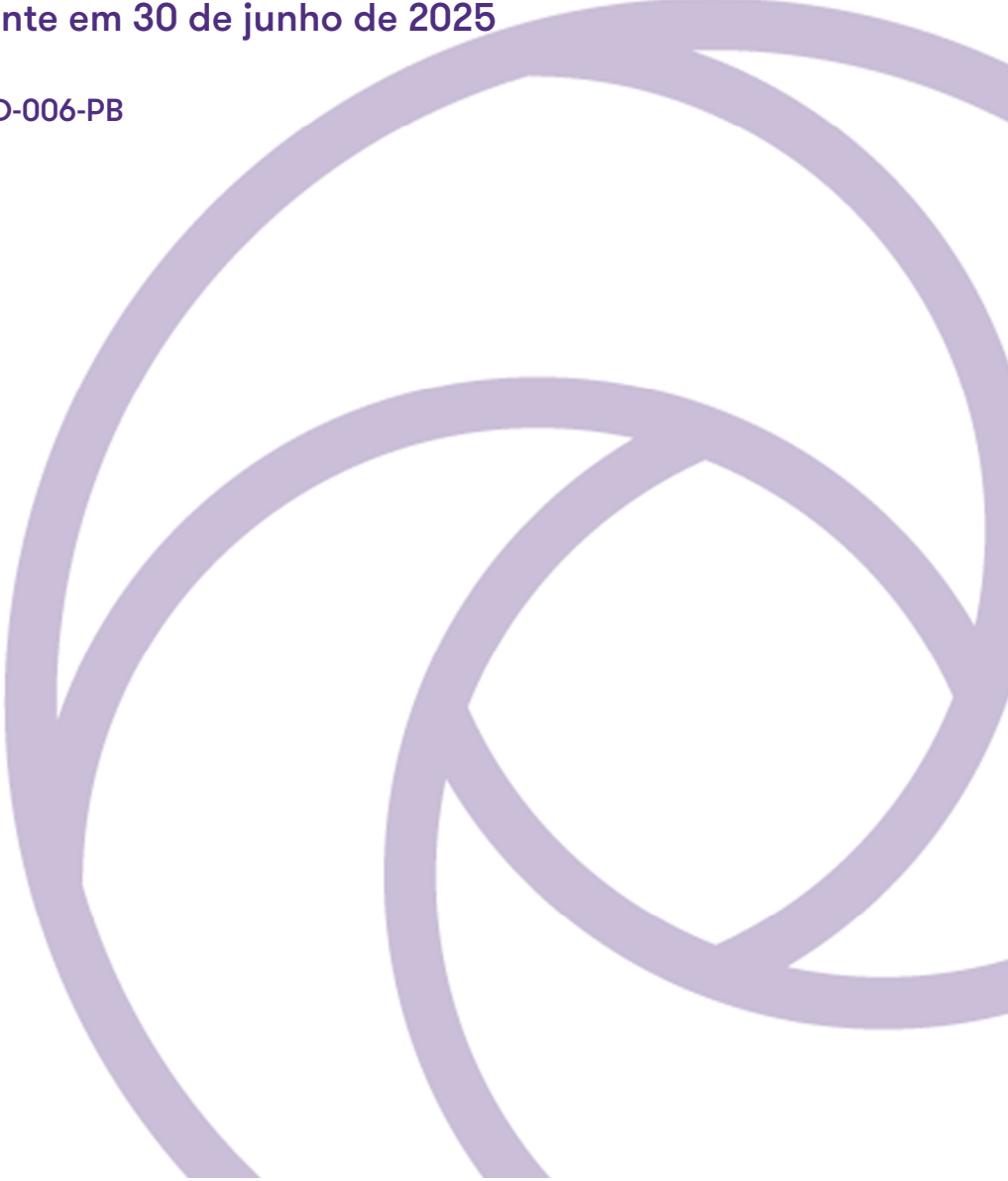
HGI Créditos Imobiliários
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (Anteriormente
denominado HGI Créditos Imobiliários
Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 38.456.508/0001-71

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM –
CNPJ nº 62.285.390/0001-40]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259PD-006-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	9
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), 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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Bases para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025, 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Bases para opinião com ressalvas

Demonstrações financeiras auditadas do High Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2 (b), em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimento em cotas do High Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo Investido”) no montante total de R\$ 5.995 mil, que representavam 11,77% de seu Patrimônio Líquido. As demonstrações financeiras do Fundo Investido foram auditadas por nós, na data base de 31 de dezembro de 2024 contendo abstenção de opinião referente à ausência de demonstrações contábeis auditadas das sociedades de propósito específico (SPE). Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo acerca destes investimentos indiretos.

Investimento em cotas de Fundo - ausência de demonstração financeira auditada de fundo investido

Conforme Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía investimento em cotas do High Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Fundo Investido”), no montante de R\$ 4.453 mil, o equivalente a 8,74 % de seu Patrimônio Líquido naquela data. Até a data de emissão das demonstrações financeiras ora apresentadas, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, que seriam requeridos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2025 em virtude da citada limitação.

Propriedade de investimento disponíveis para venda - ausência de evidências

Conforme Nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía investimentos em propriedades de investimento disponíveis para venda no montante de R\$ 12.966 mil, o equivalente a 25,45% do seu Patrimônio Líquido. Até a emissão das demonstrações financeiras ora apresentadas, as matrículas desses imóveis encontravam-se em processo de regularização, em razão de ação judicial decorrente de inadimplência de taxas condominiais, ajuizada anteriormente a dação em pagamento. Em razão dessa limitação, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2025 em virtude da citada limitação.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 com ressalvas.

Ênfase

Aprovação para transferência e incorporação do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 18.4, referente à Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 6 de junho de 2025, que deliberou e aprovou, entre outras coisas, a transferência da administração do Fundo em data a ser comunicada aos cotistas em momento oportuno da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., bem como, autorização para que o Fundo incorpore o High Fundo de Investimento Agro Fiagro – Imobiliário, mediante a aprovação dos cotistas do Fundo Incorporado, de modo que a data de incorporação será alinhada entre o Novo Administrador e o Gestor. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião com ressalvas sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Bases para opinião com ressalvas”, determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa no 5.2 (a) – Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), avaliados em 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 20.956 mil, o equivalente a 41,14% do seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas no recálculo do valor dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(v)** exame da liquidação financeira das aquisições, vendas, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor do investimento em certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em propriedades disponível para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades Disponível para Venda)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedades disponível para venda no montante de R\$ 12.966 mil, o equivalente a 25,45% do seu Patrimônio Líquido, que estão avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor justo. Por esse motivo, tratamos como assuntos relevantes em nossa auditoria a confirmação da existência e titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e a avaliação dos critérios utilizados em sua mensuração.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** exame do valor recuperável dos imóveis “análise de impairment”, contemplando: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em propriedades disponível para venda e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 4.954 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2025, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício fundo em 30 de junho de 2024, foram auditados por nós, que emitimos relatório de auditoria datado de 25 de setembro de 2024, com ressalva referente a emissão com modificação das demonstrações financeiras do High Fundo de Investimento Imobiliário.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

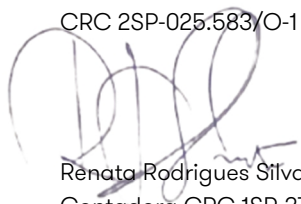
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas

Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (38.456.508/0001-71)

(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					
Operações Compromissadas	5.1 (a)	3.041	5,97%	1.947	3,71%
Cotas de fundos de direitos creditórios - FIDC	5.1 (b)	4.453	8,74%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	20.956	41,14%	23.004	43,83%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	9.384	18,42%	10.219	19,49%
Valores a receber - venda de imóveis	6	1.265	2,48%	-	0,00%
Outros créditos		25	0,05%	45	0,09%
		39.124	76,80%	35.215	67,12%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Estoques					
Propriedades de investimento disponíveis para venda	6	12.966	25,45%	17.827	33,97%
		12.966	25,45%	17.827	33,97%
Total do ativo		52.090	102,25%	53.042	101,09%
Passivo e Patrimônio líquido					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	377	0,74%	463	0,88%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,01%	10	0,02%
Provisões e contas a pagar	18.1	765	1,50%	98	0,19%
Total do passivo		1.146	2,25%	571	1,09%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	49.583	97,33%	49.583	94,50%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(499)	-0,98%	(499)	-0,95%
Lucros acumulados		1.860	3,65%	3.387	6,45%
Total do patrimônio líquido		50.944	100,00%	52.471	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		52.090	102,25%	53.042	101,09%

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

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	7	1	-
		1	-
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	6	6.881	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	6	(5.309)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	6	(752)	-
		820	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de comissões	12	(8)	-
Despesas de condomínio	12	(435)	-
Despesas com água energia e gás	12	(11)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	12	(22)	-
		(476)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		345	-
Resultado de propriedades disponíveis para venda			
Despesas de tributos municipais e federais		(59)	(23)
Resultado líquido de imóveis em estoque		(59)	(23)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.993	13.046
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	384	133
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	495	(10.571)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.080	983
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(1.573)	(266)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)	5.1(b)	243	-
Cotas de Fundos de Investimentos em Direito Creditório (FIDC)	5.1(b)	289	-
Resultado de prêmio certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	1.315
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	480	87
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(216)	(197)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.175	4.530
Outros ativos financeiros			
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(125)	(150)
Receitas com operações compromissadas		321	757
		196	607
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	11	(260)	(40)
Taxa de administração	7 e 11	(740)	(739)
Taxa de performance	7 e 11	-	(512)
Outras despesas operacionais	11	(230)	(173)
		(1.230)	(1.464)
Lucro líquido do exercício		3.427	3.650
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	462.707	462.707
Lucro por cota integralizada - R\$		7,41	7,89
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		110,10	113,40

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

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		49.583	(499)	4.975	54.059
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	-	-	-	-
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	3.650	3.650
Rendimentos apropriados no exercício	8	-	-	(5.238)	(5.238)
Em 30 de junho de 2024		49.583	(499)	3.387	52.471
Lucro líquido do exercício		-	-	3.427	3.427
Rendimentos apropriados no exercício	8	-	-	(4.954)	(4.954)
Em 30 de junho de 2025		49.583	(499)	1.860	50.944

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

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		3.427	3.650
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(495)	10.571
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		1.573	266
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		(243)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		752	
Total		1.840	(7.187)
Variações no ativos e passivos			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		5.425	(16.174)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs		(835)	3.203
Cotas de fundos de direitos creditórios - FIDC		4.453	-
Valores a Pagar/Receber		112	853
Caixa líquido das atividades operacionais		10.995	(19.305)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Propriedades de investimento disponíveis para venda		(4.861)	17.827
Caixa líquido das atividades de investimento		(4.861)	17.827
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	(5.040)	(5.368)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.040)	(5.368)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.094	(6.846)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.947	8.793
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	3.041	1.947

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

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades na data de 18 de dezembro de 2020.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 4. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. 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:

HGIC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	86,11
Agosto	86,49
Setembro	89,71
Outubro	86,72
Novembro	84,12
Dezembro	70,32
Janeiro	71,88
Fevereiro	65,06
Março	73,11
Abril	71,93
Maior	71,14
Junho	70,99

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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 políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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, em uma das seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. 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 classificados como para negociação 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, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e fundos de investimento de direito creditório (FIDC)

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos 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, independente dos volumes negociados.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Estoques - Propriedades disponíveis para venda

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

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 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, está descrita 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".

3.9 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 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 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 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 intervem 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 consciente 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, mantém 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 dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, mantém 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, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

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) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos
(b) Cotas de fundos de direitos creditórios

30/06/2025	30/06/2024
3.041	1.947
4.453	-
7.494	1.947

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro - LFT (2024 - Letras do Tesouro Nacional - LTN) com retorno em 01/07/2025 (2024 - 01/07/2024), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Está composto por cotas do HIGH FIDC, foi constituído em 09 de outubro de 2024 e está registrado sob o CNPJ 57.620.020/0001-82. O fundo é voltado para investidores qualificados ou exclusivos, e sua tributação segue o regime de longo prazo.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs

30/06/2025	30/06/2024
20.956	23.004
9.384	10.219
30.340	33.223

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	(2)	N/A	4 / 145	18/11/2020	24/11/2025	IPCA+12,68000%	312	1.230	1.209
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	(3)	N/A	4 / 310	21/06/2021	20/06/2033	IPCA+14,00000%	1.970	1.221	1.089
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	(2)	N/A	36 / 1	19/07/2022	23/06/2027	IPCA+12,68000%	4.615	5.445	5.125
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	(2)	N/A	4 / 198	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+13,90000%	500	298	302
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	(2)	N/A	4 / 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA+11,00000%	1.000	580	562
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1668403	(2)	N/A	25 / 1	23/12/2022	22/12/2027	IPCA+12,68000%	460	291	289
BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	(3)	N/A	6 / 1	25/10/2022	20/10/2031	IPCA+11,00000%	2.150	2.102	2.015
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	(2)	N/A	25 / 1	08/05/2023	24/04/2028	IPCA+12,68000%	1.573	534	503
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2052806	(3)	N/A	28 / 1	26/05/2023	15/06/2033	IPCA+10,00000%	3.000	1.684	1.576
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	(2)	N/A	25 / 2	08/05/2023	24/04/2028	IPCA+12,68000%	439	441	414
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K3207575	(2)	N/A	65 / 3	27/11/2024	21/11/2028	IPCA+13,01000%	1.900	1.971	1.959
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C4060228	(3)	N/A	141 / 1	21/03/2025	15/03/2035	IPCA+9,50000%	4.800	4.830	5.122
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K3106577	(2)	N/A	65 / 2	27/11/2024	21/11/2028	IPCA+13,00000%	769	798	791
									21.423	20.956

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	(2)	N/A	Emissão 4 Série 191	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 11%	1.040	546	455
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2052806	(3)	N/A	Emissão 28 Série 1	26/05/2023	15/06/2033	IPCA + 10%	3.000	1.803	1.741
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	(2)	N/A	Emissão 4 Série 198	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 13.9%	500	399	344
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	(3)	N/A	Emissão 4 Série 310	26/06/2021	20/06/2033	IPCA + 14%	1.970	1.564	1.430
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	(2)	N/A	Emissão 4 Série 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 11%	1.000	788	768
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1668403	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	23/12/2022	22/12/2027	IPCA + 12.68%	5.800	4.970	4.862
BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	(3)	N/A	Emissão 6 Série 1	25/10/2022	20/10/2031	IPCA + 11%	2.150	2.231	2.059
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	08/05/2023	24/04/2028	IPCA + 12.68%	1.850	1.839	1.782
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	(2)	N/A	Emissão 25 Série 2	08/05/2023	24/04/2028	IPCA + 12.68%	3.050	3.061	2.960
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	(2)	N/A	Emissão 36 Série 1	19/07/2022	23/06/2027	IPCA + 12.68%	4.700	5.061	4.853
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	(2)	N/A	Emissão 4 Série 145	18/11/2020	24/11/2025	IPCA + 12.68%	312	1.704	1.720
									23.966	23.004

(*) Quantidade não apresentada em milhares de reais.

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA.	(a), (h), (f), (b), (d)	1.209
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE APG Santo Antonio Incorporadora Ltda	(g), (c), (e), (p), (d)	1.089
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Geniau I Incorporação Ltda	(a), (f), (b), (p), (h), (d)	5.125
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	302
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	562
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Gráfico Empreendimentos Ltda	(f), (b), (p), (h), (d)	289
BARI SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(h), (d), (p), (g)	2.015
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Gvivot 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(a), (f), (h), (b), (p), (d)	503
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(d), (b), (h)	1.576
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Gvivot 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(f), (h), (b), (p), (d)	414
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CASAS FAICALVILLE INCORPORADORA SPE LTDA	(a), (b), (c), (d), (e), (h)	1.959
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado	(b), (d), (h)	5.122
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CASAS FAICALVILLE INCORPORADORA SPE LTDA	(a), (b), (c), (d), (e), (h)	791
			20.956

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	455
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado	(d), (b), (h)	1.741
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	344
TRUE SECURITIZADORA S.A.	SPE APG Santo Antonio Incorporadora Ltda	(g), (c), (e), (p), (d)	1.430
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	768
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Gráfico Empreendimentos Ltda	(f), (b), (p), (h), (d)	4.862
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(h), (d), (p), (g)	2.059
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Gvivot 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(a), (f), (h), (b), (p), (d)	1.782
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Gvivot 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(f), (h), (b), (p), (d)	2.960
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Geniau I Incorporação Ltda	(a), (f), (b), (p), (h), (d)	4.853
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA.	(a), (h), (f), (b), (d)	1.720
			23.004

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - CCB
(3) - Pulverizado

Regime de Garantias

- (a) - Fundo de obra
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Fundo de reserva

- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(f) - Aval
(g) - Fiança
(h) - Alienação Fiduciária

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Saldo em 30 de Junho de 2023	39.178
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	28.978
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.588)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.571)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.046
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	133
Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (vide Nota 6.2)	(16.853)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.898)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.421)
Saldo em 30 de Junho de 2024	23.004
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.472
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.973)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	495
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.340)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.079)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.993
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	384
Saldo em 30 de Junho de 2025	20.956

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FILS

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação 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 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base 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	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEZANINO	Não	Híbrido	12,15%	56.214	106,65	5.995
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,00%	36.755	92,20	3.389
						9.384
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de Cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,21%	41.120	121,22	4.985
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 1) (a)	Não	Híbrido	10,61%	49.473	49,44	2.446
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 2) (a)	Não	Híbrido	3,95%	18.404	111,19	2.046
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 3) (a)	Não	Híbrido	1,49%	6.935	106,92	742
						10.219

Legendas

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	7.016
Aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	7.840
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(4.371)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(266)
Saldo em 30 de junho de 2024	10.219
Aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	24.868
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(25.210)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	1.080
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(1.573)
Saldo em 30 de junho de 2025	9.384

6. Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição dos empreendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Corresponde a fração ideal de 100% de 20 unidades do empreendimento Bella Residence localizado na Rua Guanabara, 2 - Jardim America, Itumbiara - GO, e 3 apartamentos do Cond. Belvedere Residence localizado na Av. Celso da Silva Ribeiro - Village Imperial, Itumbiara - GO. (*)	12.966	17.827
	12.966	17.827

(*) As matrículas do imóvel Cond. Belvedere Residence estão em processo de regularização , a ser concluído após o término de processo judicial oriundo de ação relacionada a embargos de terceiro.

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

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (a)	16.836
Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda	991
Saldo em 30 de junho de 2024	17.827
Pagamento de benfeitorias em imóveis para venda	1.200
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(5.309)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(752)
Saldo dem 30 de junho de 2025	12.966

(a) Conforme divulgado em Fato Relevante datado de 3 de outubro de 2024, O Fundo, devidamente representado por sua Administradora, informa que, nesta data, procedeu com a assinatura do Instrumento Particular Com Força De Escritura Publica De Compra E Venda De Imóvel E Financiamento, Empréstimo Com Pacto Adjetivo De Alienação Fiduciária De Bem Imóvel, Emissão De Cédula De Crédito Imobiliário (CCI) E Outras Avenças ("Instrumento"). Este documento tem por objeto a venda de seis unidades habitacionais localizadas no Edifício Bella Vista do Condomínio "Bella Residence". As unidades possuem sala de estar/jantar com varanda, três quartos (sendo um suíte), banheiro social, circulação, cozinha, área de serviço e laje técnica. A área total construída é de 121,1961 m², sendo 80,86 m² de área privativa e 40,3361 m² de área de uso comum. O imóvel está situado na Rua Guanabara, nº 02, Qd 38, Bairro Jardim América, Itumbiara, Goiás ("Imóvel"). Desta forma, o montante total da operação foi de R\$ 2.828.092,72 (dois milhões, oitocentos e vinte e oito mil, noventa e dois reais e setenta e dois centavos) ("Preço da Venda"), pago de forma à vista, via Transferência Bancária PIX em favor do Fundo na data da assinatura do referido instrumento.

(b) Conforme divulgado em Fato Relevante datado de 16 de dezembro de 2024, O Fundo, realizou a assinatura do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos do Residencial Bella Residence ("Instrumento"), tendo por objeto a venda de uma unidade habitacional localizada no Edifício Bella Vista do Condomínio "Bella Residence", localizado na Rua Guanabara, nº 02, Qd 38, Bairro Jardim América, Itumbiara, Goiás ("Unidade")1. O montante total pela venda da Unidade é de R\$ 548.219,86 (quinhentos e quarenta e oito mil, duzentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos) ("Preço da Venda"), pago da seguinte forma:

a. Primeira Parcela: R\$ 68.363,97 (sessenta e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos), à título de sinal, liquidado no dia 05/12/2024, mediante PIX, na Conta do Fundo; e

b. Última Parcela: R\$ 479.855,90 (quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e noventa centavos), saldo remanescente, por financiamento bancário em única parcela com vencimento previsto para Janeiro de 2025.

(c) Conforme divulgado em Fato Relevante datado de 21 de fevereiro de 2025, O Fundo, realizou a assinatura de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos do Residencial Bella Residence ("Instrumento"), tendo por objeto a venda de duas unidades habitacionais localizada no Edifício Bella Vista do Condomínio "Bella Residence", localizado na Rua Guanabara, nº 02, Qd 38, Bairro Jardim América, Itumbiara, Goiás ("Unidade")1.

II. O montante total pela venda da Primeira Unidade é de R\$ 560.500,00 (quinhentos e sessenta mil e quinhentos reais) ("Preço da Venda da Primeira Unidade"), pago da seguinte forma:

a. Primeira Parcela: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), à título de sinal, liquidado no dia 12/02/2025, mediante PIX, na Conta do Fundo; e

b. Última Parcela: R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais), saldo remanescente, por financiamento bancário em única parcela com vencimento previsto para abril de 2025.

III. O montante total pela venda da Segunda Unidade é de R\$ 523.473,69 (quinhentos e vinte e três, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos) ("Preço da Venda da Segunda Unidade" e em conjunto com Preço da Venda da primeira Unidade: "Preço da Venda Total"), pago da seguinte forma:

c. Primeira Parcela: R\$ 59.483,35 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e trinta e cinco centavos), à título de sinal, a ser liquidado em três parcelas até 12/06/2025, mediante PIX, na Conta do Fundo; e

d. Última Parcela: R\$ 464.260,34 (quatrocentos e sessenta e quatro reais, duzentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos), saldo remanescente, por financiamento bancário em única parcela com vencimento previsto para abril de 2025.

(d) Conforme divulgado em Fato Relevante datado de 16 de abril de 2025, O Fundo, celebrou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos do Residencial Bella Residence ("Contrato"), tendo por objeto a venda de uma unidade do Edifício Bella Aurora, localizado na Avenida JK, estado de Goiás. ("Unidade"). O montante total pela venda da Unidade é de R\$ 519.752,83 (quinhentos e dezenove mil setecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e três centavos), a serem recebidos da seguinte forma:

a. Primeiro Montante: R\$ 82.066,33 (oitenta e dois mil e sessenta e seis reais e trinta e três centavos), no qual será desembolsado da seguinte forma:

i. Primeira Parcela: R\$ 9.118,47 (nove mil cento e dezotto reais e quarenta e sete centavos), com vencimento em abril/2025; e

ii. Segunda Parcela: R\$ 36.473,88 (trinta e seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e oito centavos), com vencimento em maio/2025; e

iii. Última Parcela: R\$ 36.473,88 (trinta e seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e oito centavos), com vencimento em junho/2025.

b. Segundo Montante: R\$ 437.686,60 (quatrocentos e trinta e sete mil seiscentos e trinta e sete reais e sessenta centavos), corrigidos pelo IPCA, com vencimento previsto para julho/2025.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguéis	1	-
	1	-

As unidades de locações dos imóveis são unidades residenciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	740	739
Taxa de performance	-	512
	740	1.251

As seguintes remunerações são devidas pela Classe para remunerar seus prestadores de serviços:

Taxa de administração: (i) 0,25% (vinte e cinco 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 de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, 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 de Administração"); e (ii) a remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA, observada, ainda, a remuneração por quantidade de cotistas, conforme abaixo indicado:

0 a 2 cotistas - R\$1,40 por cotista
2,00 a 10,00 cotistas - R\$1,00 por cotista
Acima de 10,00 cotistas - R\$0,50 por cotista

Taxa de Gestão: 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:
 $VT\ Performance = 0,20 \times ([Resultado_{m-1}] - [PL\ Base \times (1 + Taxa\ de\ Correção_{xm-1})])$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Taxa de Correção x_{m-1} = Variação do IPCA/IBGE + 5,0% a. a. do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). 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 cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$Resultado_{m-1} = ([PL\ Contábil_{m-1}] + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1}))$

Onde:

$Distribuições\ Corrigidas\ m-1: \sum Rendimentoi \times (1 + Taxa\ de\ Correção_{oi} - 1)$

Onde:

$PL\ Contábil_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimentoi = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

9. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 9º (nono) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	3.427	3.650
Valores a receber	(211)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	1.573	266
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios	(243)	
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(495)	10.571
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	86	(9.463)
Ajuste a valor justo com imóveis	752	
Outras obrigações	26	253
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	4.915	5.277
Retenção de rendimentos - até 5%	39	(39)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	39	(39)
Rendimentos declarados	4.954	5.238
Rendimentos a distribuir	(377)	(463)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	463	593
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.040	5.368
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,59	1,69
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,79%	99,26%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	39	(39)

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

No âmbito da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão"), foram originalmente emitidas 1.000.000 (um milhão) de cotas de série única, e valor unitário de R\$ 104,25 (cento e quatro reais e vinte e cinco centavos), totalizando R\$ 104.250.000,00 (cento e quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), com montante mínimo de subscrição, necessário para a classe entrar em funcionamento, de R\$ 10.425.000,00 (dez milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais), correspondente a, no mínimo, 100.000 (cem mil) cotas, sendo que foram efetivamente subscritas 128.339 (cento e vinte e oito mil trezentas e trinta e nove) cotas no âmbito da Primeira Emissão. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão de cotas integralizou o total de R\$ 108.000, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 36.000 com valor unitário de R\$ 97,80 (noventa e sete reais e oitenta centavos), totalizando 368.099 (trezentos e sessenta e oito mil e noventa e nove) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de novembro de 2018 e encerrada em 28 de dezembro de 2018. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.382, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.207 com valor unitário de R\$ 95,73 (noventa e cinco reais e setenta e três centavos), totalizando 420.000 (quatrocentas e vinte mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de março de 2019 e encerrada em 29 de março de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 118, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 119.508 com valor unitário de R\$ 99,59 (noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos), totalizando 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de julho de 2019 e encerrada em 05 de agosto de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.043, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 191.159 com valor unitário de R\$ 100,61 (cem reais e sessenta e um centavos), totalizando 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de novembro de 2019 e encerrada em 21 de novembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.934, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 304.050 com valor unitário de R\$ 101,35 (cento e um reais e trinta e cinco centavos), totalizando 3.000.000 (três milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de fevereiro de 2020 e encerrada em 05 de março de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 8.613, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 341.852 com valor unitário de R\$ 96,79 (noventa e seis reais e setenta e nove centavos), totalizando 3.531.901 (três milhões quinhentos e trinta e um novecentos e 1 cotas) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de agosto de 2020 e encerrada em 14 de agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.606, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 442.080 com valor unitário de R\$ 98,24 (noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), totalizando 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 02 de dezembro de 2020 e encerrada em 23 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 12.357, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 616.140 com valor unitário de R\$ 102,69 (cento dois reais e sessenta e nove centavos), totalizando 6.000.000 (seis milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de março de 2021 e encerrada em 09 de abril de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 17.192, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 608.460 com valor unitário de R\$ 101,41, totalizando 6.000.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 19 de julho de 2021 e encerrada em 19 de agosto de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 16.979, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 503.197 com valor unitário de R\$ 99,75, totalizando 5.044.581 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de novembro de 2021 e encerrada em 27 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 14.066, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 336.959 com valor unitário de R\$ 99,42, totalizando 3.389.246 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de julho de 2022 e encerrada em 31 de agosto de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.648, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
499	499
499	499

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve gastos com colocação de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe 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 a classe. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

30/06/2025	30/06/2024
3.427	3.650
52.471	54.059

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

-	-
-	-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-	-
6,53%	6,75%

(*) 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.

12. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração

Taxa de performance

Despesas de consultoria

Despesas de comissões

Despesas de condomínio

Despesas com água energia e gás

Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis

Outras despesas operacionais

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
740	1,44%	739	0,02%
-	0,00%	512	0,02%
260	0,51%	40	0,00%
8	0,02%	-	0,00%
435	0,85%	-	0,00%
11	0,02%	-	0,00%
22	0,04%	40	0,00%
230	0,45%	173	0,01%
1.706	3,33%	1.504	0,05%
51.314		3.175.995	

Patrimônio líquido médio do exercício

13. 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.

14. 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.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

16. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1 (a), 5.2 (b), 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.456.508/0001-71)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	3.041	-	3.041
Cotas de fundos de direitos creditórios		4.453	-	4.453
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	20.956	-	20.956
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	9.384	-	-	9.384
Total do ativo	9.384	28.450	-	37.834

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	1.947	-	1.947
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	23.004	-	23.004
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	10.219	-	10.219
Total do ativo	-	35.170	-	35.170

18. Outras informações

18.1 Provisões e contas a pagar é composto conforme segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	43	63
Taxa de gestão	16	-
Auditoria	51	25
Condomínio	625	
Outras contas a pagar	30	10
Total	765	98

18.2 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 Grant Thornton 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.

18.3 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.

18.4 Através de Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 6 de junho de 2025 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a substituição, em data a ser comunicada aos cotistas em momento oportuno, por meio de comunicado ao mercado ("Data da Transferência"), inclusive, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 1 (um) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência ("Data-Base"), a atual Administradora do Fundo pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; (ii) alteração da remuneração referente a taxa de administração, devida ao Novo Administrador do Fundo, a qual passa a ser equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), observado que a partir da Data da Transferência até o mês de novembro de 2025, o valor mínimo mensal será de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (iii) A autorização para que o Fundo: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pelo Novo Administrador; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada ao Novo Administrador; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão do Novo Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Novo Administrador; (iv) A autorização para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme artigo 2º do regulamento do Fundo detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Novo Administrador, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas; (v) autorização para que o Fundo incorpore o HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO FIAGRO – IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 40.343.867/0001-64 ("Fundo Incorporado"), mediante a aprovação dos cotistas do Fundo Incorporado, de modo que a data de incorporação será alinhada entre o Novo Administrador e o Gestor e divulgada nos termos abaixo previstos ("Incorporação").

18.5 Em 6 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar 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 CVM no 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução no 175, o Fundo será de classe única, contando com Reguamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 6 de junho de 2025.

18.6 Através de Fato Relevante divulgado em 25 de junho de 2025 A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 ("BTG Pactual"), no papel de atual administradora do Fundo serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o segue que:
I. Foi aprovada, em Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de Consulta Formal iniciada em 12 de maio de 2025, a alteração da administração do Fundo, da BTG Pactual ("Antiga Administradora"), para a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Nova Administradora"). A alteração supracitada entrará em vigor a partir da abertura dos mercados do dia 01/07/2025.

19. Eventos subsequentes

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

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *