



Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

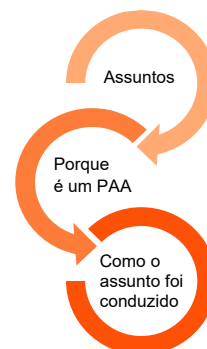
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas 3.3.2 e 5.2(a)) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Com o apoio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, avaliamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como mensuramos, em base de teste, o valor dos investimentos e confirmamos o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeira estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3.3.3 e 5.2(b)) O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.



Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas 3.3.4 e 7) O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em propriedade para investimento. A mensuração do investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização do imóvel para geração de renda com aluguéis e a realização desse investimento pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2732814866
CPF: 2732814866
Signed Time: 30 de março de 2026 12:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v5
1279940314866...

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.345	0,39%	20.598	1,82%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	525.296	46,92%	665.816	58,75%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	410.494	36,67%	231.393	20,42%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	41.869	3,74%	40.321	3,56%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	2.321	0,21%	1.815	0,16%
Outros créditos		189	0,02%	2	0,00%
		984.514	87,94%	959.945	84,70%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		89.692	8,01%	89.492	7,90%
Obras em andamento		3.475	0,31%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		94.333	8,43%	96.308	8,50%
	7	187.500	16,75%	185.800	16,39%
Total do ativo		1.172.014	104,69%	1.145.745	101,09%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	12.276	1,10%	11.160	0,98%
Impostos e contribuições a recolher		57	0,01%	28	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.3	7.247	0,65%	1.158	0,10%
Empréstimo de cota FII	5.2 (b)	32.941	2,94%	-	0,00%
		52.521	4,69%	12.346	1,09%
Total do passivo		52.521	4,69%	12.346	1,09%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	1.029.105	91,93%	1.029.105	90,80%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(25.022)	-2,24%	(25.022)	-2,21%
Lucros acumulados		115.410	10,31%	129.316	11,41%
Total do patrimônio líquido		1.119.493	100,00%	1.133.399	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.172.014	104,69%	1.145.745	101,09%

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	11.637	9.341
		11.637	9.341
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(1.975)	96.308
		(1.975)	96.308
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(719)	(557)
Despesas de condomínio	13	(246)	(502)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(4.854)	(2.013)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	13	4.447	(5)
		(1.372)	(3.077)
Resultado líquido de propriedades para investimento		8.290	102.572
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	92.381	35.948
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	32.665	17.807
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(10.785)	4.030
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	30.056	13.630
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (b)	5.907	329
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	3.340	(17.416)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs		(1.162)	(73)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		152.402	54.255
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		8.358	22.561
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.710)	(4.761)
Taxas de Empréstimos		(381)	-
		6.267	17.800
Despesas operacionais			
Taxa de administração	9 e 13	(12.360)	(11.392)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(51)	(51)
Taxa de performance	9 e 13	(20.086)	(1.118)
Outras (despesas) receitas operacionais	13	(1.058)	87
		(33.555)	(12.474)
Lucro líquido do exercício		133.404	162.153
Quantidade de cotas integralizadas		111.598.921	111.598.921
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,20	1,45
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,03	10,16

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		264.523	(437)	91.124	355.210
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	764.582	-	-	764.582
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(24.585)	-	(24.585)
Lucro líquido do exercício	12	-	-	162.153	162.153
Rendimentos declarados	10	-	-	(123.961)	(123.961)
Em 31 de dezembro de 2024		1.029.105	(25.022)	129.316	1.133.399
Lucro líquido do exercício	12	-	-	133.404	133.404
Rendimentos declarados	10	-	-	(147.310)	(147.310)
Em 31 de dezembro de 2025		1.029.105	(25.022)	115.410	1.119.493

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	8	11.131	4.426
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		8.358	22.561
Pagamento de despesas condominiais		(246)	(502)
Pagamento de tributos		(719)	(557)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(4.854)	(2.013)
Pagamento de taxa de administração		(12.416)	(10.633)
Pagamento de taxa de performance		(13.952)	(1.793)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Pagamento (compensação) de IR		(1.907)	(4.901)
Outros recebimentos operacionais		3.018	3.163
Caixa líquido das atividades operacionais		(11.638)	9.700
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(3.675)	(6.109)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(765.415)	(2.010.341)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (a)	953.294	1.560.314
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(25.512)	16.988
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	92.414	83.790
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	30.056	13.630
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(270.699)	(299.087)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	110	9.624
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2 (b)	173.744	58.036
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2 (b)	(41.616)	(2)
IRRF sobre ganho de capital		(1.122)	(73)
Caixa líquido das atividades de investimento		141.579	(573.230)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas		-	647.461
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	-	(24.585)
Rendimentos distribuídos	10	(146.194)	(117.468)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(146.194)	505.408
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(16.253)	(58.122)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		20.598	78.720
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	4.345	20.598

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Mauá Capital Real Estate 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 Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 20 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 13 de maio de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, primordialmente, por meio da aquisição nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pela Classe; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento ("AtivosAlvo").

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 Explicativa nº 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 31 de dezembro de 2025 e 2024:

MCRE11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	7,51	10,22
Fevereiro	8,22	11,77
Março	8,50	9,82
Abril	8,91	9,40
Maió	8,82	9,77
Junho	8,50	9,54
Julho	8,55	9,45
Agosto	8,58	9,39
Setembro	8,82	8,77
Outubro	8,78	8,44
Novembro	8,75	8,18
Dezembro	9,20	7,70

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

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 exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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 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, independente dos volumes negociados.

b) Não negociados 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.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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 intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 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.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 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.

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) BTGP Capital Markets FI RF
(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2025	31/12/2024
-	20.598
4.345	-
4.345	20.598

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Markets FI RF, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas retorno em ativos de renda fixa. Os fundos de renda fixa têm como principal risco a variação da taxa de juros ou do índice de preços.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

31/12/2025	31/12/2024
525.296	665.816
410.494	231.393
935.790	897.209

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, 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.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

31/12/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	(5)	N/A	252 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	64.521	70.248	69.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	(5)	N/A	284 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	64.521	70.249	69.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(3)	N/A	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,00000%	78.750	69.183	65.924
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	(4)	N/A	243 / 1	11/10/2023	14/10/2038	IPCA+9,70000%	54.008	54.698	55.080
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	(1)	N/A	363 / 2	13/12/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,07310%	43.875	40.788	42.926
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	(4)	N/A	1 / 224	30/12/2019	27/11/2031	IPCA+10,98000%	28.131	33.091	31.350
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	(3)	N/A	476 / 1	11/07/2025	09/03/2040	IPCA+11,00000%	31.200	30.976	31.195
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G2012305	(6)	N/A	175 / 1	20/07/2023	16/07/2035	IPCA+11,00000%	27.900	27.850	26.974
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	(3)	N/A	1 / 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+41,89000%	7.932	21.391	21.228
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	(3)	N/A	1 / 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+32,52000%	6.250	20.683	21.055
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	(3)	N/A	1 / 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+29,73000%	10.000	21.862	20.843
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	(1)	N/A	363 / 1	13/12/2024	24/12/2029	100,00% DI+4,07310%	23.725	20.501	20.501
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	(3)	brAA(sf)(p)	1 / 144	29/06/2018	25/02/2026	IGP-M+7,50000%	7.418	6.419	18.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	(5)	N/A	55 / 1	12/04/2024	15/04/2029	IPCA+11,00000%	12.300	13.295	13.368
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	(3)	N/A	1 / 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+27,80000%	10.000	7.394	9.029
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	(2)	N/A	1 / 179	29/11/2019	25/08/2032	IPCA+15,00000%	10.471	11.951	7.641
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	(3)	N/A	1 / 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+39,47000%	10.000	1.077	1.115
									521.656	525.296

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(3)	N/A	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,00000%	78.750	76.897	72.876
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	(5)	N/A	252 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	57.500	59.831	53.884
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	(5)	N/A	284 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	57.500	59.832	53.800
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	(5)	N/A	55 / 1	12/04/2024	15/04/2029	IPCA+11,00000%	51.447	53.091	49.991
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	(1)	N/A	363 / 2	13/12/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,07310%	43.875	40.074	43.956
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816847	(5)	N/A	319 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	43.169	43.275	43.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817009	(5)	N/A	320 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	43.162	43.268	43.268
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	(1)	N/A	4 / 19	11/12/2017	13/12/2032	IPCA+19,08000%	45.000	32.469	40.358
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	(1)	N/A	4 / 42	19/07/2019	11/07/2033	IPCA+21,96500%	26.500	26.229	34.181
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	(4)	N/A	1 / 224	30/12/2019	27/11/2031	IPCA+10,98000%	28.131	35.252	32.816
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816335	(5)	N/A	318 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	32.360	32.439	32.439
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	(1)	N/A	4 / 22	25/06/2018	13/12/2032	IPCA+19,08000%	22.500	23.131	28.715
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	(3)	brAA(sf)(p)	1 / 144	29/06/2018	25/07/2025	VCP	7.418	11.198	19.844
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816849	(5)	N/A	319 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	18.501	18.560	18.560
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817011	(5)	N/A	320 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	18.498	18.557	18.557
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	(3)	N/A	1 / 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+29,73000%	10.000	18.612	17.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	(3)	N/A	1 / 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+41,89000%	7.932	17.589	16.701
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	(3)	N/A	1 / 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+32,52000%	6.250	12.648	15.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	(2)	N/A	1 / 179	29/11/2019	26/11/2025	IPCA+14,00000%	10.471	11.728	10.899
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	(3)	N/A	1 / 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+27,80000%	10.000	6.693	8.116
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816594	(5)	N/A	318 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	7.699	7.724	7.724
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	(3)	N/A	1 / 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+39,47000%	10.000	1.362	1.416
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	1 / 143	29/06/2018	25/06/2025	IGP-M+7,50000%	40.214	936	932
									651.395	665.816

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc/securitizacao/), e Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	69.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	69.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	Pulverizado	(a);(b);(e)	65.924
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	Intermodal Brasil Logística LTDA	(a);(b);(c);(e)	55.080
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	Vitacon Participações e Vitacon Lótus	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	42.926
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	MZ Log 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(a);(b);(e)	31.350
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	Pulverizado	(a);(b);(e)	31.195
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G2012305	MV Consultoria, Planejamento e Administração LTDA	(a);(b);(e);(g)	26.974
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	Pulverizado	(a);(b);(e)	21.228
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	Pulverizado	(a);(b);(e)	21.055
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	Pulverizado	(a);(b);(e)	20.843
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	Vitacon Participações e Vitacon Lótus	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	20.501
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	Pulverizado	(a);(b);(e);(i);(j)	18.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	13.368
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	Pulverizado	(a);(b);(e)	9.029
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(c);(e);(h)	7.641
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	Pulverizado	(a);(b);(e)	1.115
				525.296

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2024
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	Pulverizado	(a);(b);(e)	72.876
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	53.884
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	53.800
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	49.991
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	Vitacon Participações e Vitacon Lótus	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	43.956
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816847	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	43.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817009	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	43.268
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	40.358
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(e);(g);(h)	34.181
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	MZ Log 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(a);(b);(e)	32.816
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816335	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	32.439
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	28.715
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	Pulverizado	(a);(b);(e);(i);(j)	19.844
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816849	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	18.560
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817011	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	18.557
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	Pulverizado	(a);(b);(e)	17.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	Pulverizado	(a);(b);(e)	16.701
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	Pulverizado	(a);(b);(e)	15.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(c);(e);(h)	10.899
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	Pulverizado	(a);(b);(e)	8.116
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816594	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	7.724
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	Pulverizado	(a);(b);(e)	1.416
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922803	Pulverizado	(a);(b);(e);(i);(j)	932
				665.816

Legendas

Lastro	Regime de Garantias	
(1) - CCB	(a) - Regime fiduciário	(g) - Aval
(2) - Debêntures	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(h) - Alienação fiduciária de ações
(3) - Pulverizado	(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(i) - Coobrigação
(*) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.	(d) - Aval	(j) - Fundo de liquidez
	(e) - Fundo de reserva	(k) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(f) - Subordinação	

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		199.035
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		35.948
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		17.807
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		4.030
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		2.010.341
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(1.560.314)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(16.988)
Aporte por ativos (CRIs) - Nota 10.2		(83.790)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		59.747
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		665.816
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		92.381
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		32.665
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(10.785)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		765.415
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(953.294)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		25.512
Saldo em 31 de dezembro de 2025		(92.414)
		525.296

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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:

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII MAUÁ PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Sim	(3)	1.557.530	100,00%	106,73	166.239
MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(4)	9.591.211	7,69%	9,95	95.433
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	415.902	1,28%	97,97	40.746
VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	2.830.510	8,08%	8,35	23.635
GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	2.108.768	0,73%	9,06	19.105
ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(1)	150.000	26,54%	98,99	14.848
ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	994.930	5,03%	7,75	7.711
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(4)	81.681	0,52%	82,60	6.747
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MAUÁ CAPITAL DESENVOLVIMENTO URBANO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	(2)	46.940	10,70%	110,49	5.186
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(4)	47.847	0,37%	97,80	4.679
PÁTRIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(4)	72.032	0,39%	64,55	4.650
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL RESP LIMITADA (*) (a)	Não	(2)	30.449	5,74%	112,09	3.413
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	34.658	0,04%	90,54	3.138
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII RESPONSABILIDADE LIMITA (*)	Não	(4)	32.789	0,19%	91,54	3.001
PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(4)	263.434	1,78%	8,81	2.321
PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	31.434	0,63%	66,32	2.085
BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(4)	30.089	0,00%	63,95	1.924
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	21.760	0,10%	66,48	1.447
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(3)	13.642	0,03%	102,65	1.400
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(3)	45.716	0,72%	24,36	1.114
DEVANT PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	150.000	3,00%	6,37	956
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA	Não	(4)	8.911	0,35%	80,40	716
OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(4)	1	0,00%	114,62	-
						410.494

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(3)	10.591.899	24,72%	9,57	101.416
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII MAUA PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (*) (a)	Sim	(3)	245.000	100,00%	101,34	24.827
VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	3.000.000	8,57%	7,60	22.800
ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(1)	150.000	35,33%	99,55	14.933
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MAUÁ CAPITAL DESENVOLVIMENTO URBANO (*) (a)	Não	(2)	130.975	31,74%	95,10	12.456
ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	99.493	14,62%	93,50	9.303
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	81.681	0,52%	79,10	6.461
VBI REITS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	72.032	0,70%	64,40	4.639
BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (a)	Não	(2)	30.089	7,40%	142,96	4.302
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(1)	47.847	0,37%	88,57	4.238
PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	32.824	0,14%	117,93	3.871
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL (*) (a)	Não	(2)	30.449	5,74%	113,90	3.468
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	34.658	0,04%	90,30	3.130
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	32.789	0,19%	80,40	2.636
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(3)	50.308	1,04%	47,14	2.371
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(3)	617.160	0,67%	3,66	2.259
PARAMIS HEDGE FUND FDO INV IMOB	Não	(1)	263.434	1,78%	7,90	2.081
PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	31.434	0,63%	48,98	1.540
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(3)	45.716	0,72%	30,97	1.416
DEVANT PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(4)	150.000	3,00%	9,21	1.381
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	(4)	21.760	0,10%	57,03	1.241
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	8.911	0,35%	70,00	624
						231.393

Legendas

- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
- (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)
- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
- (2) Desenvolvimento para Renda
- (3) Renda
- (4) Híbrido

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FII que compõem a carteira do Fundo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII MAUÁ PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Propriedades para Investimento, inscrito no CNPJ 43.008.884/0001-33, é um fundo estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Constituído em 29 de julho de 2021, possui sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar – Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040, e está registrado como ativo na CVM. O fundo é administrado por instituição vinculada ao BTG Pactual e tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de uma estratégia diversificada de investimentos no mercado imobiliário. Essa estratégia contempla tanto a aquisição e gestão de ativos imobiliários físicos quanto a alocação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário. Destina-se a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário brasileiro, com foco na geração de renda recorrente e na valorização patrimonial de longo prazo, oferecendo uma alternativa de diversificação e proteção patrimonial dentro do segmento de fundos imobiliários.

MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Mauá Capital Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 57.466.934/0001-30, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários logísticos e industriais. Sua estratégia concentra-se na valorização patrimonial e na geração de renda recorrente a partir da locação de ativos voltados ao setor logístico, sendo destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário com foco em galpões e centros de distribuição.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

O TRX Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 28.548.288/0001-52, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BRL Trust DTVM S.A. e gerido pela TRX Gestora de Recursos Ltda. Constituída em 21 de agosto de 2017, a estrutura tem como objetivo investir em direitos reais sobre imóveis comerciais, corporativos, industriais, varejistas e logísticos, tanto prontos quanto em construção. Sua estratégia concentra-se na aquisição de ativos destinados à locação, podendo operar tanto no modelo tradicional quanto no formato built-to-suit, buscando proporcionar rentabilidade e geração de renda recorrente aos cotistas.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	299.087
Aporte por ativos (FIs) - Nota 10.2	57.374
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) (*)	(98.357)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(9.624)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	329
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(17.416)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	231.393
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	270.699
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) (*)	(175.292)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(110)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.907
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	3.340
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs).	41.616
Empréstimo de cota FII	32.941
Saldo em 31 de dezembro de 2025	410.494

(*) Inclui a movimentação do saldo R\$ 41.869 (2024 - R\$ 40.321) da conta "Negociação e intermediação de valores", que refere-se a venda de cotas de fundos de investimento imobiliários realizadas nos últimos dias do mês, liquidadas em até D+2.

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	13.630
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(13.630)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	30.056
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(30.056)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	2.321	1.815
	2.321	1.815

7. Propriedade para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo	Valor justo
Correspondente a 100% do empreendimento imobiliário denominado Galpão Santa Cruz, galpão logístico localizado na Estrada da Lama Preta, nº 2705, Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ, e está construído sobre um terreno de 377.041,59 m² objeto da matrícula n.º235.358 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio De Janeiro, possuindo uma área construída de 100.514,92 m².	187.500	185.800
	187.500	185.800

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Reclassificação de outros valores a receber	83.383
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6.109
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	96.308
Saldo em 31 de dezembro de 2024	185.800
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	3.675
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	187.500

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Santa Cruz	(a)	11,63%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Santa Cruz	(a)	35,85%	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a

(a) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services, na data de avaliação em outubro de 2025, e aprovado pela Administração em janeiro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Colliers International do Brasil é uma empresa especializada na prestação de serviços profissionais voltados ao setor imobiliário corporativo, atuando nas áreas de consultoria, avaliação de ativos, gestão de propriedades e assessoria em transações imobiliárias. A companhia integra a rede global da Colliers International, organização presente em diversos países e reconhecida internacionalmente pela atuação em serviços de real estate, oferecendo soluções estratégicas para investidores, proprietários, ocupantes e desenvolvedores imobiliários. No Brasil, a empresa presta serviços técnicos relacionados à avaliação de imóveis, estudos de viabilidade econômica, consultoria estratégica e suporte a processos de aquisição, venda e locação de ativos imobiliários. No âmbito de avaliações patrimoniais, a Colliers elabora laudos técnicos fundamentados em metodologias reconhecidas pelo mercado e em conformidade com as normas aplicáveis, incluindo os padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a ABNT NBR 14.653, que trata da avaliação de bens. Iê m da atividade de avaliação imobiliária, a Colliers também atua na gestão de portfólios imobiliários, administração de propriedades e consultoria estratégica para o desenvolvimento de projetos imobiliários, auxiliando clientes institucionais e corporativos na tomada de decisões relacionadas a investimentos e gestão de ativos imobiliários. Dessa forma, a empresa se posiciona como uma das consultorias especializadas no mercado imobiliário corporativo brasileiro, contribuindo com análises técnicas e suporte estratégico para investidores e participantes do setor.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	11.637	9.341
	11.637	9.341

A unidade de locação da propriedade para investimento é um galpão logístico, pela qual 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 eventuais descontos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 11.131 (2024: R\$ 4.426).

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	12.360	11.392
Taxa de performance	20.086	1.118
	32.446	12.510

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (i) 1,25% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º 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; observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.e (ii) 0,05% ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

À Taxa da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos) ao ano. A Taxa Máxima indicada não será aplicável a (i) Classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) Classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora faz jus a uma taxa de performance a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no Regulamento.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída da Classe ou dos Colistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	133.404	162.153
Inadimplência com rendas	(47)	(907)
Valores a receber	-	(449)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	33	47.842
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.785	(4.030)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (FIs)	(3.340)	17.416
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.975	(96.308)
Despesas operacionais não pagas	6.096	(696)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	148.906	125.021
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.595)	(1.060)
Rendimentos declarados	147.311	123.961
Rendimentos (a distribuir)	(12.276)	(11.160)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.160	4.667
Rendimentos líquidos pagos no exercício	146.195	117.468
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	19,47	1,05
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,93%	99,15%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.595)	(1.060)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
1.029.105	111.598.921	1.029.105	111.598.921
1.029.105	111.598.921	1.029.105	111.598.921
9,22		9,22	

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos presentes no Regulamento, a critério da Administradora, no montante de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscção de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscção das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi totalmente subscrita e integralizada a 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 5.426 com valor unitário de R\$ 102,94, totalizando 52.707 cotas. Tal emissão foi iniciada em 24 de janeiro de 2022 e teve seu encerramento realizado em 13 de julho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 74, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em fato relevante publicado em 15 de dezembro de 2023, foi aprovado conforme Ato do Administrador, o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 1:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 02 de janeiro de 2024 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detidas, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base serão atribuídas aos respectivos titulares, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 03 de janeiro de 2024, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 05 de janeiro de 2024. Esclarece-se, por fim, que previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 3.589.771 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a contar com 35.897.710 cotas no total.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi totalmente subscrita e integralizada a 3ª emissão da oferta pública de cotas no total 75.701.211 cotas, equivalentes a R\$ 764.582, sendo R\$ 647.461 em espécie, R\$ 59.747 em ativos de Certificados de recebíveis imobiliários e R\$ 57.374 em ativos de Fundos de investimentos imobiliários. Tal emissão foi iniciada em 8 de fevereiro de 2024 e teve seu encerramento realizado em 04 de março de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 24.585, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo 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 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
25.022	25.022
25.022	25.022

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 24.585).

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
133.404	162.153
1.133.399	355.210
-	764.582
-	(24.585)
-	739.997
11,77%	14,81%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Encargos debitados ao Fundo

Despesas de tributos municipais e federais
Despesas de condomínio
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento
Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Taxa de performance
Outras receitas (despesas) operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
719	0,06%	557	0,06%
246	0,02%	502	0,05%
4.854	0,43%	2.013	0,21%
(4.447)	-0,39%	5	0,00%
12.360	1,09%	11.392	1,17%
51	0,00%	51	0,01%
20.086	1,78%	1.118	0,11%
1.058	0,09%	(87)	-0,01%
34.927	3,08%	15.551	1,60%
1.129.750		973.879	

Patrimônio líquido médio do exercício/periodo

14. 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.

15. 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. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo está respondendo a processos que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 333 (2024 - R\$0).

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 9 e 16.

18. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Certificados de recebíveis imobiliários
Propriedades para Investimento

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	4.345	-	4.345
217.770	192.724	-	410.494
-	525.296	-	525.296
-	-	187.500	187.500
217.770	722.365	187.500	1.127.635

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Certificados de recebíveis imobiliários
Propriedades para Investimento

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	20.598	-	20.598
67.194	164.199	-	231.393
-	665.816	-	665.816
-	-	185.800	185.800
67.194	850.613	185.800	1.103.607

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário, Certificados de recebíveis imobiliários e na Propriedade para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 7.

19. Outras informações

- 19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.
- 19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Provisões e contas a pagar

Taxa de gestão e administração a pagar
Taxa de performance a pagar
Outros valores a pagar

31/12/2025	31/12/2024
1.092	1.149
6.134	-
21	9
7.247	1.158

- 19.4 Em 10 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas doMauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente 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 ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 24303563-8DF0-4EAC-93D9-6DB9D127C1CA

Status: Completed

Subject: Complete com o Docusign: DF_MAUÁ CAP REAL ESTATE_Dezembro25.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 8

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, São Paulo 04538-132

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 134.238.159.42

Record Tracking

Status: Original

30 March 2026 | 19:53

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

30 March 2026 | 20:42

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Fabio de Oliveira Araújo

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SERASA RFB v5

Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866

Signature

DocuSigned by:

Fabio de Oliveira Araújo

1295B63D319F49F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 20.226.46.50

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/registro/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Timestamp

Sent: 30 March 2026 | 19:55

Viewed: 30 March 2026 | 20:40

Signed: 30 March 2026 | 20:42

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 09 May 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Company Name: PwC

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 19:55 Viewed: 30 March 2026 20:47
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 19:55 Viewed: 30 March 2026 20:38
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 20:42 Viewed: 30 March 2026 20:42 Signed: 30 March 2026 20:42
João Machado joao.m.machado@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 19:55
Mikaely Vale mikaely.vale@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 19:55
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2026 19:55
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2026 20:40
Signing Complete	Security Checked	30 March 2026 20:42
Completed	Security Checked	30 March 2026 20:42
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.