

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ (41.080.968/0001-52)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades 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. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 31.292 mil que representavam 90,68% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos, por meio da valorização dos ativos selecionados em base amostral com dados de mercado, e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo. Deste modo consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



Shape the future
with confidence

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as 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.

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Disponibilidades					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.151	12,03%	2.170	3,69%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	31.292	90,68%	57.387	97,60%
Contas a receber					
Outros créditos		5	0,01%	13	0,02%
		35.448	102,73%	59.570	101,31%
Total do ativo		35.448	102,73%	59.570	101,31%
Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	467	1,35%	655	1,11%
Provisões e contas a pagar		474	1,37%	111	0,19%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	5	0,01%
		941	2,73%	771	1,32%
Total do passivo		941	2,73%	771	1,32%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	53.056	153,75%	53.056	90,23%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(1.610)	-4,67%	(1.610)	-2,74%
Amortização de cotas		(15.979)	-46,31%	-	0,00%
Prejuízos/Lucros acumulados		(960)	-2,78%	7.353	12,51%
Total do patrimônio líquido		34.507	100,00%	58.799	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		35.448	102,73%	59.570	101,32%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2	6.420	6.994
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2	2.446	(333)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		8.866	6.661
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		979	274
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(211)	(55)
		768	219
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(914)	(923)
Taxa de performance	6	(367)	-
Outras despesas operacionais	10	(88)	(117)
		(1.369)	(1.040)
Lucro líquido do exercício		8.265	5.840
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	530.497	530.497
Lucro por cota integralizada - R\$		15,58	11,01
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		65,05	110,84

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		53.000	(1.564)	-	7.204	58.640
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	56	-	-	-	56
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(46)	-	-	(46)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.840	5.840
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(5.691)	(5.691)
Em 30 de junho de 2025		53.056	(1.610)	-	7.353	58.799
Amortização de cotas	8.3	-	-	(15.979)	-	(15.979)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.265	8.265
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(16.578)	(16.578)
Em 30 de junho de 2026		53.056	(1.610)	(15.979)	(960)	34.507

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração e gestão		(920)	(922)
Outros pagamentos operacionais		(81)	(113)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		979	274
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(213)	(56)
Caixa líquido das atividades operacionais		(235)	(817)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	18.235	-
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	16.726	6.044
Caixa líquido das atividades de investimento		34.961	6.044
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas		-	56
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	-	(46)
Amortização de cotas integralizadas	8.3	(15.979)	-
Rendimentos distribuídos	7	(16.766)	(5.036)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(32.745)	(5.026)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.981	201
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	2.170	1.969
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	4.151	2.170
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		8.265	5.840
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)		(6.420)	(6.994)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)		(2.446)	333
Variações de contas patrimoniais		366	4
Caixa líquido das atividades operacionais		(235)	(817)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada. A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 31 de maio de 2021, com prazo de 6 anos de duração, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe, e dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 4º ano do prazo de duração da Classe e os 2 últimos anos do prazo de duração da Classe serão o período de desinvestimento.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aplicação, de seu patrimônio, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em fase de projeto, construção ou reforma, para fins de alienação futura a terceiros, de natureza, preponderantemente, residencial, observada a possibilidade de investimento em projetos que também contemplem características comerciais ou mistas, bem como o investimento em terrenos, inclusive para fins de realização de operações de permuta imobiliária. O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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 a Classe estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. Durante exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora em 18 de setembro 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. 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 classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 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.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

l) 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	30/06/2026	30/06/2025
	-	180
	4.151	1.990
	4.151	2.170

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas e títulos públicos. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de outubro de 2025, foi divulgada em 15 de janeiro de 2026, com parecer sem ressalvas.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 20 de março de 2026, com parecer sem ressalvas.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	30/06/2026	30/06/2025
	31.292	57.387
	31.292	57.387

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.

Composição da carteira

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

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235215	(1)	N/A	71 / 1	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	25.000	14.054	13.657
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235219	(1)	N/A	71 / 2	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	14.465	11.889	11.553
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235221	(1)	N/A	71 / 3	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	10.535	6.259	6.082
									32.292	31.292
30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235215	(1)	N/A	71 / 1	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	25.000	29.950	28.295
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235219	(1)	N/A	71 / 2	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	14.465	18.992	17.943
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C1235221	(1)	N/A	71 / 3	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	10.535	11.800	11.149

60.74257.387

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites do respectivo emissor: Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	13.657
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	11.553
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	6.082
			31.292
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	28.295
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	17.943
VERT VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	11.149
			57.387

Legendas

(1) - Lastro em financiamento/crédito imobiliário.

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Aval

(d) - Alienação fiduciária de ações

(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Saldo em 30 de junho de 2024	56.770
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	6.994
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.044)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(333)
Saldo em 30 de junho de 2025	57.387
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	6.420
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(16.726)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(18.235)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	2.446
Saldo em 30 de junho de 2026	31.292

6. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	914	923
Taxa de performance	367	-
	1.281	923

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma do: (a.1) equivalente a 1,45% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe; e (b) equivalente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 atualizado anualmente pelo IGP-M, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas da Classe, correspondente ao serviço de escrituração de cotas da Classe. A Taxa Global 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 1,50% ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) Classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) Classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita abaixo:

Onde:

$$VT\ Performance = \text{Max}[0,20 \times [Va_{m-1} - (Vb \times \text{Taxa de Correção}^{m-1})], 0]$$

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

Taxa de Correção m-1 = Variação percentual do índice IPCA/IBGE acrescido de 6,00% ao ano, do mês x definido abaixo ao m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Vb = Somatório do valor total integralizado pelos investidores, já deduzidas as despesas da respectiva oferta, desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da Classe, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

$Va\ (m-1) = \sum \text{Rendimento} \times (1 + \text{Taxa de Correção}\ m-1)$

Onde:

Rendimento= rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima)

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

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve apropriação de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, conforme sugestão da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der à assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base na recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	8.265	5.840
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	10.306	(950)
Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.446)	333
Outras obrigações a pagar/a receber	453	2
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da Lei nº 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	16.578	5.225
Reversão/ retenção de rendimentos (*)	-	466
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	466
Rendimentos declarados	16.578	5.691
Rendimentos a distribuir	(467)	(655)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	655	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.766	5.036
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	31,60	9,49
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	100,00%	108,92%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	(466)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2026	30/06/2025
	Quantidade	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	530.497	530.497
	R\$	R\$
	53.056	53.056
	530.497	530.497
	100,01	100,01

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe pode, sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, por proposta da Administradora, a Classe pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, a critério da Administradora, emitir novas cotas no montante de até R\$ 30.000, 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 subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão de cotas da Classe, no montante total de R\$53.000, com valor unitário de R\$100,00, totalizando 530.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 4 de junho de 2021 e encerrada em 27 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.545, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Conforme divulgado em Ato da Administradora em 6 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª emissão de cotas, inicialmente serão emitidas 89.880 novas cotas com custo unitário de R\$111,26 (cento e onze reais e vinte e seis centavos) totalizando R\$10.000. Com possibilidade de lote adicional a critério do fundo de até 20% na oferta inicial. A oferta teve início em 6 de junho de 2024 e terá até 180 dias para serem subscritas. Por fim, em anúncio de encerramento divulgado em 25 de outubro de 2024, a classe emitiu efetivamente 497 novas cotas com custo unitário de R\$111,26 (cento e onze reais e vinte e seis centavos) totalizando R\$ 55. Foram integralizadas 461 cotas em 15 de outubro de 2024 e 36 cotas em 22 de outubro de 2024.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissão de novas cotas.

8.3. Amortização de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Amortização de cotas	15.979	-
	15.979	-

De acordo com o Regulamento, a Classe pode amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve amortização de cotas no montante de R\$ 15.979 (2025 - R\$ 0).

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	1.610	1.610
	1.610	1.610

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas (2025 - R\$46).

8.5. Reserva de contingência

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

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

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	8.265	5.840
Patrimônio líquido inicial	58.799	58.640
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	-	56
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(15.979)	-
Gastos com colocação de cotas	-	(46)
	(15.979)	10
	19,30%	9,96%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

10. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	914	1,67%	923	1,56%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	211	0,39%	55	0,09%
Outras despesas operacionais	88	0,16%	117	0,20%
	1.213	2,22%	1.095	1,85%
	54.644		59.326	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 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 nº 11.033/04, conforme atualizadas pela Lei nº 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.151	-	4.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRLs	-	31.292	-	31.292
Total do ativo	-	35.443	-	35.443

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.170	-	2.170
Certificados de recebíveis imobiliários - CRLs	-	57.387	-	57.387
Total do ativo	-	59.557	-	59.557

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundos de renda fixa e Certificados de recebíveis imobiliários - CRLs estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 respectivamente.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.080.968/0001-52

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

-
- 16.2** A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3** Em 27 de abril de 2026 a Administradora e a Gestora publicaram Fato Relevante informando que, nos termos do capítulo 7 do regulamento da Classe, será efetuada uma amortização parcial de cotas em favor dos cotistas (com data base de corte em 05/05/2026, prazo de envio do custo médio de aquisição das cotas à Administradora entre 07/05/2026 e 18/05/2026, apuração do custo médio pela Administradora entre 19/05/2026 e 25/05/2026, e pagamento da amortização extraordinária em 26/05/2026).
- 16.4** Em 18 de maio de 2026 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento da Classe: 1. considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, fica aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe. Ressalta-se que não haverá qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA. 2. Aprovar o novo Anexo I e Regulamento consolidados, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento anexo, e que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. 3. A versão do Regulamento consolidada e anexa ao presente Ato passará a ter efeitos no fechamento de 19 de maio de 2026

17. Eventos subsequentes

Em 06 de julho de 2026 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento da Classe considerando que: a) Na data de 06 de julho de 2023 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE"), a alteração da Política de Negociação de Cotas da Classe, a fim de prever a restrição de negociação das Cotas da Classe em ambiente de bolsa ("Lockup para Negociação"), sendo certo que as cotas somente poderiam ser efetivamente negociadas em mercado de bolsa após o decurso do prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir de 07 de julho de 2023, ficando a critério do gestor o momento do início das negociações, observando o prazo acima estabelecido e os procedimentos e prazos estabelecidos pela B3; b) Dessa forma, em "Negociação", do item 1.1. do Anexo I do Regulamento, deveria vigorar com a seguinte redação: "As cotas da Classe serão admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados respectivos prazos e procedimentos operacionais. Sem prejuízo do quanto disposto acima, bem como nos termos da Resolução CVM 160, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado de bolsa após o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de 07 de julho de 2023, sendo certo que a redução do prazo acima indicado, bem como a autorização para a efetiva negociação, poderá ser realizada pela Administradora, conforme orientações da Gestora. A extensão do prazo acima indicado deverá ser realizada mediante aprovação em assembleia de cotistas da Classe"; c) Porém, por um lapso operacional, o Regulamento alterado pela AGE não foi efetivado na data de fechamento da alteração, de modo que a redação supramencionada não fora implementada em nenhuma versão do Regulamento desde então. Desta forma, serve o presente instrumento para: a) Corrigir a versão do Regulamento em vigor, para passar a prever a redação correta sobre a Política de Negociação de Cotas da Classe. Por fim, o Administrador ratifica todos os termos e previsões constantes no Regulamento e seu Anexo que não tenham sido expressamente alterados no presente Ato.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *