Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

# Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 56.990.470/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Mauá Capital Crédito Imobiliário
Estruturado 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 Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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.

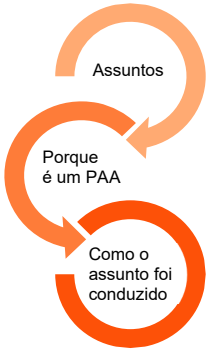
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.






PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

Mauá Capital Crédito Imobiliário
Estruturado 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 explicativas 3.4.2 e 5.2(a))**<br><br>O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.<br><br>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.<br><br>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:<br><br>Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo.<br><br>Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria. |
| **Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3.4.1 e 5.2(b))**<br><br>O Fundo também investe recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário.<br><br>A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido.<br><br>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:<br><br>Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, na data base das demonstrações financeiras.<br><br>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. |

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



| 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. |

## 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 é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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:

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



- 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.

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



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, 18 de setembro de 2026

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

DocuSigned by
Fabio Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 18 de setembro de 2026 | 18:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1295B63D319F49F...

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

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

**Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**CNPJ (56.990.470/0001-02)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 30/06/2026 | % do PL | 30/06/2025 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Aplicações financeiras | | | | | |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 6.465 | 5,39% | 5.213 | 4,48% |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários | **5.2 (a)** | 82.831 | 69,12% | 134.868 | 115,92% |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários | **5.2 (b)** | 31.902 | 26,62% | - | 0,00% |
| Contas a receber | | | | | |
| Outros créditos | | 17 | 0,01% | 12 | 0,01% |
| | | **121.215** | **101,15%** | **140.093** | **120,41%** |
| **Total do ativo** | | **121.215** | **101,15%** | **140.093** | **120,41%** |

| Passivo | | 30/06/2026 | % do PL | 30/06/2025 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | **7** | 1.243 | 1,04% | 1.417 | 1,22% |
| Provisões e contas a pagar | | 131 | 0,11% | 150 | 0,12% |
| Operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários | **16.1** | - | 0,00% | 22.184 | 19,07% |
| | | **1.374** | **1,15%** | **23.751** | **20,41%** |
| **Total do passivo** | | **1.374** | **1,15%** | **23.751** | **20,41%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **8.1** | 124.272 | 103,70% | 124.272 | 106,82% |
| Gastos com colocação de cotas | **8.4** | (5.910) | -4,93% | (5.910) | -5,08% |
| Lucros / (prejuízos) acumulados | | 1.479 | 1,23% | (2.020) | -1,74% |
| **Total do patrimônio líquido** | | **119.841** | **100,00%** | **116.342** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **121.215** | **101,15%** | **140.093** | **120,41%** |

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

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

**Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**CNPJ (56.990.470/0001-02)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 30 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

| | Nota | 30/06/2026 | 30/09/2024 a 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedade para investimento** | | | |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | | |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | 18.069 | 14.201 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | (50) | 213 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | (1.738) | (1.654) |
| Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs) | **5.2 (b)** | 652 | 306 |
| Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII) | **5.2 (b)** | - | 178 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs) | **5.2 (b)** | 3.618 | - |
| Despesas de operações compromissadas (CRIs) | **16.1** | (619) | (2.046) |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII) | | - | (36) |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **19.932** | **11.162** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Resultado com cotas de fundo de renda fixa | | 1.930 | 960 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (375) | (202) |
| | | **1.555** | **758** |
| **Receitas / (despesas) operacionais** | | | |
| Taxa de administração e gestão | **6 e 10** | (1.436) | (1.090) |
| Outras despesas operacionais | **10** | (60) | (100) |
| | | **(1.496)** | **(1.190)** |
| **Lucro líquido do exercício/período** | | **19.991** | **10.730** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | **8.1** | **1.242.717** | **1.242.717** |
| **Lucro líquido por cota integralizada - R$** | | **16,09** | **8,63** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **96,43** | **93,62** |

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

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

# Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
# CNPJ (56.990.470/0001-02)
# (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 30 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

Em milhares de Reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Cotas de investimentos integralizadas em 30 de setembro de 2024 | **8.1** | 124.272 | - | - | 124.272 |
| Gastos com colocação de cotas | **8.4** | - | (5.910) | - | (5.910) |
| Lucro líquido do período | | - | - | 10.730 | 10.730 |
| Rendimentos declarados | **7** | - | - | (12.750) | (12.750) |
| **Em 30 de junho de 2025** | | **124.272** | **(5.910)** | **(2.020)** | **116.342** |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 19.991 | 19.991 |
| Rendimentos declarados | **7** | - | - | (16.492) | (16.492) |
| **Em 30 de junho de 2026** | | **124.272** | **(5.910)** | **1.479** | **119.841** |

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

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

**Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**CNPJ (56.990.470/0001-02)**

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 30 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

Em milhares de reais

| | Nota | 30/06/2026 | 30/09/2024 a 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa | | 1.930 | 960 |
| Pagamento de taxa de administração e gestão | | (1.432) | (972) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | | (20) | (20) |
| Pagamento / (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | | (373) | (204) |
| Outros recebimentos / (pagamentos) operacionais | | (70) | (58) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **35** | **(294)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | |
| Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **16.1** | - | 97.571 |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **16.1** | (22.803) | (77.433) |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | (24.166) | (177.545) |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). | **5.2 (a)** | 53.617 | 33.717 |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | 21.485 | 6.898 |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | **5.2 (a)** | 17.382 | 14.822 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | **5.2 (b)** | 652 | 306 |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | **5.2 (b)** | (28.284) | (40.407) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs). | **5.2 (b)** | - | 40.585 |
| IRRF sobre ganho de capital | | - | (36) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **17.883** | **(101.522)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | | - | 124.272 |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas | | - | (5.910) |
| Rendimentos distribuídos | **7** | (16.666) | (11.333) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **(16.666)** | **107.029** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **1.252** | **5.213** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período** | | **5.213** | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período** | **5.1** | **6.465** | **5.213** |

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

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

**Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**CNPJ (56.990.470/0001-02)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 30 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado 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 Crédito Imobiliário Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 23 de agosto de 2024, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 30 de setembro de 2024. A Classe é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo auferir rendimentos e ganho de capital, nas eventuais negociações, dos Ativos Alvos que vier a adquirir e posteriormente alienar. São Ativos Alvos: I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("CRI"); e II. a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme vigente ("Resolução CVM 160") nos termos da referida resolução; g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; h) 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, mas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve negociação.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 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 exercício do relatório.

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

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**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

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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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 não imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos de investimento**

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento 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.

**3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.4.1 Cotas de fundos imobiliários**

As cotas de Classes de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

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

**3.4.2 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstrados 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.

**3.5 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.

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

**3.9 Lucro / (prejuízo) por cota**

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

**4. Gerenciamento e riscos associados à Classe**

**4.1 Riscos associados à Classe**

**4.1.1 Risco de crédito**

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de 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 Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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 da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe 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 da Classe;

(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 da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 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.

**4.1.9 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 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).

**4.1.10 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 da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



#### 4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

#### 4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### 4.2.4 Riscos jurídicos

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

#### 4.2.5 Risco de mercado

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

#### 4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe 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 da Classe.

#### 4.2.9 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

| | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI | 6.465 | 5.213 |
| | **6.465** | **5.213** |

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.

### 5.2 De caráter imobiliário

| | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|
| (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | 82.831 | 134.868 |
| (b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 31.902 | - |
| | **114.733** | **134.868** |

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

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

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382

**Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**CNPJ (56.990.470/0001-02)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 30 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Composição da carteira**

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

**30/06/2026**

| Emissor | Ativo | Lastro | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23G0990171 | 7 | 49 / 1 | 05/07/2023 | 22/06/2033 | 100,00% DI+5,0000 | 11.586 | 9.255 | 9.285 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1577420 | 7 | 51 / 0 | 14/06/2023 | 20/06/2038 | IPCA+11,35000% | 6.072 | 5.710 | 5.318 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1525319 | 7 | 51 / 1 | 14/06/2023 | 21/06/2038 | IPCA+8,50000% | 11.008 | 10.345 | 9.570 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K1139273 | 6 | 1 / 178 | 29/11/2019 | 25/08/2032 | IPCA+6,50000% | 10.304 | 5.974 | 5.324 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L0906182 | 3 | 1 / 183 | 20/12/2019 | 21/12/2029 | IPCA+12,00000% | 8.130 | 6.771 | 6.726 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23E1781398 | 8 | 150 / 1 | 26/05/2023 | 09/12/2026 | 100,00% DI+6,0000 | 10.740 | 7.195 | 7.195 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23H1023846 | 6 | 179 / 1 | 15/08/2023 | 15/08/2031 | 100,00% DI+2,0000 | 1.115 | 1.045 | 1.068 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23J1450748 | 7 | 243 / 1 | 11/10/2023 | 14/10/2038 | IPCA+9,70000% | 10.992 | 11.162 | 10.883 |
| RIZA SECURITIZADORA S.A. | 22H0718730 | 7 | 45 / 1 | 12/08/2022 | 15/08/2034 | IPCA+7,04080% | 11.060 | 10.238 | 9.298 |
| RIZA SECURITIZADORA S.A. | 24B0014064 | 8 | 130 / 1 | 02/02/2024 | 16/02/2029 | IPCA+9,00000% | 10.117 | 10.383 | 10.244 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23K2348010 | 3 | 223 / 1 | 24/11/2023 | 26/11/2029 | IPCA+10,50070% | 18.648 | 8.146 | 7.920 |
| | | | | | | | | **86.224** | **82.831** |

**30/06/2025**

| Emissor | Ativo | Lastro | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23G0990171 | 7 | 49 / 1 | 05/07/2023 | 22/06/2033 | 100,00% DI+5,0000 | 11.586 | 9.963 | 10.000 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1577420 | 7 | 51 / 0 | 14/06/2023 | 20/06/2038 | IPCA+11,35000% | 6.072 | 5.880 | 5.695 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1525319 | 7 | 51 / 1 | 14/06/2023 | 21/06/2038 | IPCA+8,50000% | 11.008 | 10.654 | 10.285 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24E1816594 | 8 | 318 / 3 | 24/05/2024 | 24/05/2027 | 100,00% DI+9,0000 | 10.802 | 10.841 | 10.841 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 24E1816335 | 8 | 318 / 1 | 24/05/2024 | 24/05/2027 | 100,00% DI+4,0000 | 10.809 | 10.840 | 10.840 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23B1590427 | 3 | 1 / 541 | 23/02/2023 | 22/02/2029 | 100,00% DI+6,0000 | 17.095 | 2.212 | 2.212 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20C0128177 | 3 | 1 / 266 | 03/03/2020 | 22/02/2029 | 100,00% DI+6,0000 | 24.300 | 2.317 | 2.318 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K1139273 | 6 | 1 / 178 | 29/11/2019 | 26/11/2025 | IPCA+6,50000% | 10.304 | 9.825 | 9.557 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 23E1781398 | 8 | 150 / 1 | 26/05/2023 | 09/12/2026 | 100,00% DI+6,0000 | 10.740 | 9.734 | 9.734 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23J1450748 | 7 | 243 / 1 | 11/10/2023 | 14/10/2038 | IPCA+9,70000% | 10.992 | 10.810 | 10.825 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23H1023846 | 6 | 179 / 1 | 15/08/2023 | 15/08/2031 | 100,00% DI+2,0000 | 1.115 | 1.095 | 1.119 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 22H0718730 | 7 | 45 / 1 | 12/08/2022 | 15/08/2034 | IPCA+7,04080% | 11.060 | 10.606 | 9.890 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 24B0014064 | 8 | 130 / 1 | 02/02/2024 | 16/02/2029 | IPCA+9,00000% | 10.117 | 10.319 | 10.344 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20F0674264 | 7 | 1 / 265 | 03/06/2020 | 16/05/2033 | 100,00% DI+5,0000 | 11.600 | 9.088 | 9.087 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23G2012305 | 8 | 175 / 1 | 20/07/2023 | 16/07/2035 | IPCA+11,00000% | 10.880 | 11.012 | 10.751 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L0906182 | 3 | 1 / 183 | 20/12/2019 | 21/12/2029 | IPCA+12,00000% | 8.130 | 11.327 | 11.370 |
| | | | | | | | | **136.523** | **134.868** |

**Composição por tipo de lastro e devedor**

| Emissor | Ativo | Devedor | Garantia | 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23G0990171 | Legião da Boa Vontade | (b), (k), (e), (g) | 9.285 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1577420 | Habibs | (b), (j), (g), (e) | 5.318 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1525319 | Habibs | (b), (j), (g), (e) | 9.570 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K1139273 | Promontoria Imóveis 1 S.A. | (b), (g), (k), (e) | 5.324 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L0906182 | Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. | (a); (b); (e); (g); (h) | 6.726 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23E1781398 | SPE Morro das Pedras - Empreendimento Imobiliário Ltda. | (b), (k), (g), (h), (e) | 7.195 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23H1023846 | BR Properties S.A | (b), (g), (e) | 1.068 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23J1450748 | Intermodal Brasil Logística Ltda. | (b), (g), (e) | 10.883 |
| RIZA SECURITIZADORA S.A. | 22H0718730 | Sendas Distribuidora S.A. | (b), (e), (k) | 9.298 |
| RIZA SECURITIZADORA S.A. | 24B0014064 | Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A | (b), (g), (e) | 10.244 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23K2348010 | Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. | (b), (e), (g), (j), (k) | 7.920 |
| | | | | **82.831** |

| Emissor | Ativo | Devedor | Garantia | 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23G0990171 | Legião da Boa Vontade | (b), (k), (e), (g) | 10.000 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1577420 | Habibs | (b), (j), (g), (e) | 5.695 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 23F1525319 | Habibs | (b), (j), (g), (e) | 10.285 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24E1816594 | Atrium Participações Ltda. | (h), (b), (e), (k), (g) | 10.841 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 24E1816335 | Atrium Participações Ltda. | (h), (b), (e), (k), (g) | 10.840 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23B1590427 | Tarjab Incorporadora Ltda. | (h), (e), (k), (b), (g) | 2.212 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20C0128177 | Tarjab Incorporadora Ltda. | (h), (e), (k), (b), (g) | 2.318 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K1139273 | Promontoria Imóveis 1 S.A. | (b), (g), (k), (e) | 9.557 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 23E1781398 | SPE Morro das Pedras - Empreendimento Imobiliário Ltda. | (b), (k), (g), (h), (e) | 9.734 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23J1450748 | Intermodal Brasil Logística Ltda. | (b), (g), (e) | 10.825 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23H1023846 | BR Properties S.A | (b), (g), (e) | 1.119 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 22H0718730 | Sendas Distribuidora S.A. | (b), (e), (k) | 9.890 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | 24B0014064 | Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A | (b), (g), (e) | 10.344 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20F0674264 | Natural Da Terra Comércio Varejista Hortifrut Ltda, Phiren Represe | (a); (b); (e); (j); (g) | 9.087 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23G2012305 | MV Incorporação & Estrutura Imobiliária Ltda. | (b), (g), (e), (h) | 10.751 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L0906182 | Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. | (a); (b); (e); (g); (h) | 11.370 |
| | | | | **134.868** |

**Legendas**

**Lastro**
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação
(8) - Notas Comerciais

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

**Movimentação do exercício/período**

| | |
|---|---|
| **Saldo em 30 de setembro de 2024** | - |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 14.201 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 213 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (1.654) |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 177.545 |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (33.717) |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (6.898) |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (14.822) |
| **Saldo em 30 de junho de 2025** | **134.868** |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 18.069 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (50) |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (1.738) |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 24.166 |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (53.617) |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (21.485) |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (17.382) |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | **82.831** |

**(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, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



**Composição da carteira**

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

| | | | 30/06/2026 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Classe** | **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 - Responsabilidade Limitada | Não | Desenvolvimento | 1.653.804 | 1,62% | 10,8706 | 17.977 |
| Mauá Capital Logística Feeder Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*) | Não | Fundos | 1.281.027 | 1,60% | 10,8698 | 13.925 |
| | | | | | | **31.902** |

**Legendas**
(*) Fundo gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda., gestora da Classe.
(**) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

**Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

O IBBP11 – Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário, sob gestão da inVista Real Estate, encerrou o exercício de julho de 2025 a junho de 2026 mantendo sua estratégia focada na geração de renda recorrente e na criação de valor por meio do desenvolvimento, locação e eventual venda de ativos industriais e logísticos. Ao final de junho de 2026, o portfólio apresentava aproximadamente 80 mil m² de ABL construída, 39 mil m² em construção e cerca de 163 mil m² de áreas destinadas a futuros desenvolvimentos. As obras dos edifícios Jequitibá e Jacarandá, no projeto Gaia Terra, avançavam acima do cronograma previsto, reforçando o potencial de expansão do portfólio. O Fundo encerrou o período com 95,7% de ocupação física e 96,5% de adimplência. Em junho, registrou receita total de R$ 8,03 milhões e resultado líquido de R$ 7,06 milhões, mantendo a geração de renda principalmente por meio das receitas de locação e receitas financeiras. A carteira permanece diversificada entre diferentes setores econômicos e conta com locatários de elevada qualidade de crédito. A base de investidores também apresentou crescimento, alcançando 1.866 cotistas ao final do exercício. Assim, o período foi marcado pela manutenção da geração de renda, avanço dos projetos em desenvolvimento e expansão da base de cotistas, com a estratégia voltada à conclusão das obras, desenvolvimento das áreas disponíveis e identificação de novas oportunidades de aquisição e desenvolvimento de ativos industriais e logísticos.

**Mauá Capital Logística Feeder Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)**

O MCLG11 – Mauá Capital Logística Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sob gestão da Mauá Capital Real Estate e administração da XP Investimentos, encerrou o exercício de julho de 2025 a junho de 2026 mantendo sua estratégia de exposição ao segmento logístico por meio do investimento nas cotas sêniores do Mauá Capital Logística FII. O Fundo iniciou suas atividades em janeiro de 2025 e possui estrutura de fundo fechado, sem taxa de performance. A estratégia do MCLG11 está direcionada à geração de renda por meio de uma carteira de ativos imobiliários logísticos, com foco na aquisição e exploração de galpões. No início das operações, foram adquiridos quatro galpões logísticos para compor o portfólio do fundo investido, consolidando a exposição da estrutura ao segmento. Ao longo do período, o Fundo apresentou desempenho consistente, com geração de rendimentos decorrente principalmente das receitas dos ativos logísticos subjacentes. A estrutura de investimento em cotas sêniores busca proporcionar maior previsibilidade de retorno, com remuneração vinculada à performance dos ativos do fundo master e à capacidade de geração de renda dos imóveis. Ao final do exercício, o MCLG11 permanecia negociado no ambiente CETIPADO, com gestão da Mauá Capital Real Estate e administração da XP Investimentos. A taxa de administração corresponde a 1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido, não havendo taxa de performance. Dessa forma, o exercício de julho de 2025 a junho de 2026 foi marcado pela consolidação da estratégia do MCLG11 como veículo de exposição ao mercado de galpões logísticos, combinando renda recorrente, posição sênior na estrutura de investimento e participação em um portfólio de ativos voltados ao segmento logístico.

**Movimentação do exercício/período**

| | |
|---|---|
| **Saldo em 30 de setembro de 2024** | **-** |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 40.407 |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (40.585) |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 178 |
| **Saldo em 30 de junho de 2025** | **-** |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 28.284 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 3.618 |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | **31.902** |

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

| | |
|---|---|
| **Saldo em 30 de setembro de 2024** | **-** |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (306) |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 306 |
| **Saldo em 30 de junho de 2025** | **-** |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (652) |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 652 |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | **-** |

**6. Taxa de administração**

| | **30/06/2026** | **30/09/2024 a 30/06/2025** |
|---|---|---|
| Taxa de administração e gestão | 1.436 | 1.090 |
| | **1.436** | **1.090** |

A Classe paga à Administradora uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 1,0% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, 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 Gestão"). A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Não serão cobradas taxas de ingresso, saída e performance.

**7. Política de distribuição dos resultados**

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos em um determinado período, poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 9º (nono) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

**Rendimentos**

| | **30/06/2026** | **30/09/2024 a 30/06/2025** |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício/período | 19.991 | 10.730 |
| Despesas operacionais não pagas | (121) | 33 |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (687) | 621 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 1.738 | 1.654 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (3.618) | - |
| **Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)** | **17.303** | **13.038** |
| (-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe - até 5% | (811) | (288) |
| **Rendimentos declarados** | **16.492** | **12.750** |
| Rendimentos (a distribuir) | (1.243) | (1.417) |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício | 1.417 | - |
| **Rendimentos líquidos pagos no exercício/período** | **16.666** | **11.333** |
| **Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)** | **13** | **9** |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 95,31% | 97,79% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados | 811 | 288 |

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



## 8. Patrimônio líquido

### 8.1 Cotas integralizadas

| | 30/06/2026 | | 30/06/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | R$ | Quantidade | R$ | Quantidade |
| Cotas de investimentos subscritas | 124.272 | 1.242.717 | 124.272 | 1.242.717 |
| **Cotas de investimentos integralizadas** | **124.272** | **1.242.717** | **124.272** | **1.242.717** |
| **Valor por cota (valor expresso em reais)** | | **100,00** | | **100,00** |

### 8.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000, correspondente a 100 cotas com valor unitário de emissão de R$ 0,01. As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do Administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("Documentos da Oferta"), conforme aplicável. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas foi de inicialmente, 2.000 de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R$ 0,1 ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$200.000, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder, em 29 de agosto de 2024.

A Classe comunicou o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 1.242.717 cotas da primeira emissão da Classe ("Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), ao Preço de Emissão (conforme definido no Prospecto Definitivo) de R$ 0,1, todas nominativas e escriturais, subscritas e integralizadas considerando que não houve o exercício da opção de emissão do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) perfazendo o montante de R$ 124.272 em 02 de outubro de 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve emissão de novas cotas.

### 8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no periodo findo em 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas pela Classe.

### 8.4 Gastos com colocação de cotas

| | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Gastos com colocação de cotas | 5.910 | 5.910 |
| | **5.910** | **5.910** |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas (2025 - R$ 5.910).

### 8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no periodo findo em 30 de junho de 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

## 9. Retorno sobre patrimônio líquido

| | 30/06/2026 | 30/09/2024 a 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Lucro líquido / (prejuízo) do exercício/período | 19.991 | 10.730 |
| Patrimônio líquido inicial | 116.342 | - |
| **Adições/deduções** | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | - | 124.272 |
| Gastos com colocação de cotas | - | (5.910) |
| | - | 118.362 |
| **Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)** | **17,18%** | **9,07%** |

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

## 10. Encargos debitados à Classe

| | 30/06/2026 | | 30/09/2024 a 30/06/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Taxa de administração e gestão | 1.436 | 1,20% | 1.090 | 0,91% |
| Outras receitas / (despesas) operacionais | 60 | 0,05% | 100 | 0,08% |
| | **1.496** | **1,25%** | **1.190** | **0,99%** |
| **Patrimônio líquido médio do exercício/período** | | **119.209** | | **119.916** |

## 11. Tributação

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

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

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

## 12. Demandas judiciais

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

## 13. Serviços de custódia e tesouraria

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

## 14. Partes relacionadas

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

## 15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

| | 30/06/2026 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | 6.465 | - | 6.465 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários | - | 31.902 | - | 31.902 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | - | 82.831 | - | 82.831 |
| **Total do ativo** | **-** | **121.198** | **-** | **121.198** |

Docusign Envelope ID: AFC754EF-7C9E-8EA5-8302-5F2501CD5382



Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

| | 30/06/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | 5.213 | - | 5.213 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | - | 134.868 | - | 134.868 |
| **Total do ativo** | **-** | **140.081** | **-** | **140.081** |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Classe de Renda Fixa, das Cotas de fundos de investimento imobiliário e do valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

## 16. Outras informações

### 16.1 Obrigações por operações compromissadas (CRI)

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs.

**Movimentação do exercício/período**

| | |
|---|---|
| **Saldo em 30 de setembro de 2024** | - |
| Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (97.571) |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). | 77.433 |
| Despesas de operações compromissadas (CRIs) | (2.046) |
| **Saldo em 30 de junho de 2025** | **(22.184)** |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). | 22.803 |
| Despesas de operações compromissadas (CRIs) | (619) |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | **-** |

**16.2** Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que, no exercício findo em 30 de junho de 2026, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. foi contratada exclusivamente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras da Classe, não tendo prestado quaisquer outros serviços à Classe.

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

**16.4** Em 28 de agosto de 2025, através do ato de deliberação do Administrador, o Fundo teve seu regulamento retificado ao que dispõem: I) a figura do Escriturador das Cotas, para que este passe a ser o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários, de modo a refletir todos os ajustes necessários que decorrem da referida retificação; II) Alterar a tabela constante no item 1.1 do Anexo Descritivo da Classe, de modo a inserir o item "Classificação ANBIMA", que passa a viger com a seguinte redação "Mandato: Papel", "Subclassificação: CRI", "Tipo de Gestão: Ativa"; 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; III) Em razão das exigências operacionais formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3") no âmbito da Oferta, alterar o item "Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas" da tabela constante no item 1.1 do Anexo Descritivo da Classe, que passa a viger com a seguinte redação: " Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 2 (dois) dias úteis, pelos meios operacionalmente viáveis, observado que o direito de preferência será exercido no Escriturador, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação."; IV) Rerratificar os termos e condições da Oferta, conforme constantes no Instrumento de Constituição, bem como todas e quaisquer disposições não alteradas por meio deste Instrumento; e V) Aprovar a versão consolidada do Regulamento, considerando as deliberações acima, conforme constante no Anexo A a este Instrumento.

## 17. Eventos subsequentes

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

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

**Gustavo Piersanti**
**Diretor**
**CPF: 016.697.087-56**

* * *