Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 40.011.234/0001-59)
(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(Gestor: Mauá Capital Real Estate Ltda.)

Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026

KPDS 1922021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), 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 da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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 auditoria das 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

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe	
Veja a Nota 6 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 282,60% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

– 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

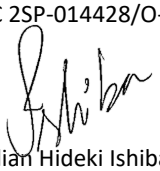
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.234/0001-59

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	%PL	30/06/2025	%PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	1.575	2,22%	14	0,03%
Contas a receber					
Aluguéis a receber		1.395	1,97%	1.323	2,84%
Outros valores a receber	**19.5**	2.247	3,17%	2.355	5,06%
Outros créditos		7	0,01%	196	0,42%
		5.224	**7,37%**	**3.888**	**8,35%**
Não Circulante					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		169.583	238,88%	169.521	364,06%
Obras em andamento		118	0,17%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		28.087	39,56%	4.674	10,04%
	6	**197.788**	**278,61%**	**174.195**	**374,10%**
Total do ativo		**203.012**	**285,98%**	**178.083**	**382,45%**

Passivo	Nota	30/06/2026	%PL	30/06/2025	%PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		242	0,34%	219	0,47%
Obrigações por captação de recursos	**8**	13.808	19,45%	3.249	6,98%
		14.050	**19,79%**	**3.468**	**7,45%**
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	**8**	117.971	166,18%	128.051	275,00%
		117.971	**166,18%**	**128.051**	**275,00%**
Total do passivo		**132.021**	**185,97%**	**131.519**	**282,45%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	45.802	64,52%	41.200	88,48%
Gastos com colocação de cotas	**10.4**	(185)	-0,26%	(185)	-0,40%
Lucros acumulados		25.374	35,74%	5.549	11,92%
Total do patrimônio líquido		**70.991**	**100,00%**	**46.564**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**203.012**	**285,97%**	**178.083**	**382,45%**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.011.234/0001-59

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 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
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**13**	15.352	15.962
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6.1**	23.413	10.629
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**8.1**	(16.081)	(17.304)
Despesas de tributos municipais e federais		(63)	(52)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**22.621**	**9.235**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		46	94
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(200)	-
		(154)	**94**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**7 e 12**	(1.814)	(1.685)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(10)	(12)
Outras despesas operacionais	**12**	(818)	(473)
		(2.642)	**(2.170)**
Lucro líquido do exercício		**19.825**	**7.159**
Quantidade de cotas integralizadas	**10.1**	**455.508**	**412.620**
Lucro por cota integralizada - R$		**43,52**	**17,35**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**155,85**	**112,85**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.011.234/0001-59

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 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	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**41.200**	**(185)**	**(1.610)**	**39.405**
Lucro líquido do exercício		-	-	7.159	7.159
Em 30 de junho de 2025		**41.200**	**(185)**	**5.549**	**46.564**
Cotas de investimentos integralizadas		4.602	-	-	4.602
Lucro líquido do exercício		-	-	19.825	19.825
Em 30 de junho de 2026		**45.802**	**(185)**	**25.374**	**70.991**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.011.234/0001-59
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 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			
Recebimento de receitas de aluguéis	**13**	15.280	15.193
Recebimento de receitas de multas rescisórias		1	20
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		46	94
Pagamento de taxa de administração		(1.800)	(1.624)
Outros pagamentos operacionais		(510)	(1.008)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(8)	(21)
Caixa líquido das atividades operacionais		**13.009**	**12.654**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda		(180)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(180)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**10.2**	4.602	-
Pagamento de juros e correção monetária por obrigações de captação de recursos	**8.1**	(11.295)	(10.946)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	**8.1**	(4.575)	(3.468)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(11.268)**	**(14.414)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.561**	**(1.760)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**14**	**1.774**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**1.575**	**14**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.234/0001-59
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 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 Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe de cotas única, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 17 de março de 2021, com prazo indeterminado de duração, e teve o início de suas atividades em 24 de março de 2021.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos deferida abaixo, primordialmente, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários prontos ou serem desenvolvidos, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, de forma direta ou indiretamente, inclusive , por meio de subscrição ou aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo início proposito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam a política de investimentos de classe, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa, por meio de locação de meio locação por meio de contrato na modalidade "built suit" ou "sale and leaseback", na forma do artigo 54-A da lei federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (Lei n° 8.245/1.991 ou Lei do inquilinato), locação comercial comum, nós temos da lei inquilinato, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ou alienação ("Ativo Alvo "). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus prestadores de serviços Essenciais quanto a 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 á Classe estão detalhados na Nota 4.

As cotas da Classe estão habilitadas à negociação na B3, entretanto, não há efetivamente negociação das mesmas.

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 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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 circulante e não circulante

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:

- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Outros valores a receber: representam o saldo de repasses a receber provenientes da securitizadora.

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 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 de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 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.

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, está descrita 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".

II) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo das ações de companhias fechadas refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. As informações sobre as companhias fechadas estão descritas na nota explicativa 5.2.

3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida da Classe, o que ocorrer primeiro.

3.10 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 período/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 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 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, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. 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 da Classe 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, a Classe 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.

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 aa 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	1.575	14
	1.575	**14**

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 da Classe 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.□

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 30/06/2025	Valor justo 30/06/2024
(1) Corresponde a 100% do imóvel St Marche Capote Valente, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Rebouças, nº 1128 x Rua Capote Valente nº80 , com matrículas nºs 103.143 e 103.144 do 13ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui uma área construída de 3.553,43 m² e 2.605,64 m² de área privativa.	52.733	39.383
(2) Corresponde a 100% do imóvel St Marche Vila Mascote, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Palestina, 147, Vila Mascote , com matrícula nº 214.320 do 8ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui uma área construída de 1.600,00 m² e 2.922,00 m² de área privativa.	40.123	39.754
(3) Corresponde a 100% do imóvel ST Marche Campo Belo (antiga SPE Aura Campo Belo), localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Antoio Macedo Soares, nº 1544, com matrículas nºs 189.400, 164.109, 119.059, 119.531 e 186.208 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui uma área construida de 207 m² e 280 m² de área privativa.	56.880	45.607
(4) Corresponde a 100% do imóvel ST Marche Vila Mariana (antiga SPE Vila Mariana), localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 903, com matrículas nºs 9.414, 20.955, 25.397, 34.099 e 60.988 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui uma área constituida de 431,62 m² e 582,40 m² de área privativa.	48.052	49.451
	197.788	**174.195**

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	**163.566**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.629
Saldo em 30 de junho de 2025	**174.195**
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	180
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	23.413
Saldo em 30 de junho de 2025	**197.788**

6.2 Avaliação a valor justo

		30/06/2026			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Imóvel St Marche Capote Valente	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%
Imóvel St Marche Vila Mascote	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%
Imóvel St Marche Campo Belo	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%
Imóvel St Marche Vila Mariana	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%

		30/06/2025			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Imóvel St Marche Capote Valente	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,50%
Imóvel St Marche Vila Mascote	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,50%
Imóvel St Marche Campo Belo	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,50%
Imóvel St Marche Vila Mariana	(a)	0%	10 anos	8,50%	8,00%

(a) O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de junho de 2026 e maio de 2025, aprovados pela administração em junho 2026 e 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.□

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, foi utilizada para a avaliação a capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus o retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se trata de empreendimentos comerciais e o valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

7. Taxa de administração e gestão

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	1.814	1.685
	1.814	**1.685**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa global composta de (i) 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do total de ativos 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 Global"), observada o valor mínimo mensal de R$ 20, atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M; e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Não será cobrada da Classe taxa de performance. Caso futuramente venha a ser instituída, deverá observar os critérios e limites estabelecidos pela Resolução 175.

8. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigação por captação de recursos (circulante)	13.808	3.249
Obrigação por captação de recursos (não circulante)	117.971	128.051
	131.779	**131.300**

Em 25 de outubro de 2021, através da extinção da empresa Aura Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A. aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, foram vertidas a Classe as lojas 01 e 02 do pavimento térreo do Condomínio VN Capote Valente pelo valor total de R$ 34.931 a serem pagos em 175 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pelo IPCA + 7,5% com vencimento em junho de 2036. Em garantia desta obrigação a Classe alienou fiduciariamente o imóvel em favor da Securitzadora ("Emissora").

Na Assembleia Geral Extraordinária de 19 de setembro de 2022 da Aura Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários S.A. foi aprovada a dissolução da companhia com entrega dos ativos e passivos a Classe, sendo estes: (i) o imóvel St Marche Vila Mascote; e (ii) o passivo relativo aos certificados de recebiveis imobiliários emitidos conforme "Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários", sendo este atrelado ao imóvel mencionado no item anterior. A obrigação é atualizada pelo IPCA + 7,5% com vencimento em julho de 2032.

Na Assembleia Geral Extraordinária de 22 de maio de 2024 da TZI Campo Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi aprovada a dissolução da sociedade com entrega dos ativos e passivos a Classe, entre esses o passivo relativo aos certificados de recebiveis imobiliários emitidos conforme "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª e da 325ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A". A obrigação é atualizada pelo IPCA + 7,5% com vencimento em julho de 2038.

8.1 Obrigações por captação de recursos - movimentação

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	**131.300**	**128.410**
Diferimento de custo de obrigações por captação de recursos	268	-
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	16.081	17.304
Pagamento de juros e correção monetária por obrigações de captação de recursos	(11.295)	(10.946)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	(4.575)	(3.468)
Saldo a pagar	**131.779**	**131.300**

9. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido, num determinado período, pode, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no o 17º 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 17º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/1.993, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	19.825	7.159
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.413)	(10.629)
Despesas operacionais não pagas	9	15
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	4.786	6.358
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**1.207**	**2.903**
Retenção de rendimentos (*)	(1.207)	(2.903)
Rendimentos apropriados	**-**	**-**

(*) Foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de março de 2025 a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no segundo semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

(*) Foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de agosto de 2025 a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

(*) Foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 05 de janeiro de 2026 a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no segundo semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

(*) Foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 03 de agosto de 2026 a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2026, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2026. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos integralizadas	455.508	45.802	412.620	41.200
	455.508	**45.802**	**412.620**	**41.200**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,55**		**99,85**

10.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas da Classe, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R$ 10.000 (dez milhões de reais) sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de Cotas da Classe ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

A Classe realizou a 1ª emissão de cotas no valor de R$38.500 com um valor unitário de R$100, totalizando 385.000 cotas totalmente subscritas e integralizadas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R$159, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. A oferta teve início no dia 17 de março de 2021 e encerrou em 25 de maio de 2021.

A Classe realizou a 2ª emissão de cotas no valor de R$2.700 com um valor unitário de R$97,74, totalizando 27.620 cotas totalmente subscritas e integralizadas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R$26, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. A oferta teve início no dia 22 de abril de 2022 e encerrou em 25 de maio de 2022.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 foram subscritas e integralizadas 42.888 cotas, com valor unitário de R$ 107,30, no montante total de R$ 4.602 (2025 - R$0)

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será 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.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	19.825	7.159
Patrimônio líquido inicial	46.564	39.405
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**38,75%**	**18,17%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

12. Encargos debitados aa Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	1.814	3,67%	1.685	4,30%
Despesas de taxa de fiscalização	10	0,02%	12	0,03%
Outras despesas operacionais	818	1,65%	473	1,21%
	2.642	**5,34%**	**2.170**	**5,54%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**49.446**		**39.213**

13. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguéis	15.352	15.962
	15.352	**15.962**

As unidades de locações das propriedades para investimento são imóveis comerciais e de distribuição, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA dos doze meses anteriores. A receita de aluguel da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 15.280 (2025 R$ 15.193).

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, a Classe figurava no polo passivo de ação judicial com risco de perda possível, no montante estimado de R$ 1.136, e no polo ativo de demanda judicial com ganho possível estimado em R$ 10.365.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante os exercícios, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 7 e 12.

18. 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 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:

	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	-	1.575	-	1.575
Propriedades pra investimento	-	-	197.788	197.788
Total do ativo	**-**	**1.575**	**197.788**	**199.363**

	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	-	14	-	14
Propriedades pra investimento	-	-	174.195	174.195
Total do ativo	**-**	**-**	**174.195**	**174.209**

19 Outras informações

19.1 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 KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço aa Classe.

19.2 A política de divulgação de informações relativas aa Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício 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.

19.3 Em 14 de maio de 2026, através do Ato de Deliberação do Administrador, foi publicada a nova versão do Regulamento da Classe, 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, atualizando 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.

19.4 A Ata de Assembleia Especial de Cotistas realizada em 10 de dezembro de 2025 deliberou a transferência de todos os direitos, ações, créditos, benefícios econômicos, pretensões e obrigações decorrentes ou relacionadas às ações judiciais e potenciais demandas listadas no anexo do "Acordo de Investimento e Contrato de Venda e Compra de Cotas" no qual a Classe será interveniente anuente, representado por sua gestora, Mauá Capital Real Estate Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59 ("Ações Judiciais" e "Instrumento", respectivamente) ao MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 36.655.973/0001-06 ("MCRE"), ficando o MCRE responsável por quaisquer custos e despesas relativos as Ações Judiciais, incluindo, mas não se limitando a eventuais condenações, custas, despesas e honorários advocatícios decorrentes das Ações Judiciais, conforme detalhado no Instrumento, sendo que o referido instrumento será arquivado na sede da Administradora para que produza plenamente efeitos em relação à Classe.

19,5 Outros valores a receber

	30/06/2025	30/06/2024
Repasses a receber da securitizadora	1.833	1.947
Outros valores a receber	414	408
	2.247	**2.355**

20. Eventos subsequentes

A Ata de Assembleia Geral e Especial de Cotistas realizada em 25 de agosto de 2026 deliberou: I) substituir, a partir da abertura dos mercados no dia 11 de setembro de 2026, inclusive ("Data da Transferência da Administração"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 10 de setembro de 2026 ("Data-Base"), o atual administrador do Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, pelo APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., de acordo com as seguintes premissas; II) a substituição do prestador de serviço de custódia e escrituração, controladoria, processamento e tesouraria, os quais passarão a ser prestados pela Nova Administradora; III) a substituição do prestador de serviço Gestão da carteira do Fundo, da MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., para a TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.; IV) alteração do Regulamento do Fundo, bem como às adaptações necessárias no Regulamento ao Padrão da Nova Administradora e da Nova Gestora, sem qualquer acréscimo de remuneração, nos termos do Anexo I à presente assembleia, as quais passarão a vigorar a partir da abertura dos mercados do dia imediatamente subsequente à data da realização desta assembleia.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *