

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)
CNPJ: 23.648.935/0001-84
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos 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, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
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 e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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



Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 (b) das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 82,72% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo, em base amostral, com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização, em base amostral, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores/parâmetros disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados na mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 20 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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, 19 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)

CNPJ: 23.648.935/0001-84
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	105.801	6,69%	169.172	10,70%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.307.388	82,72%	1.238.946	78,39%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	188.496	11,93%	187.182	11,84%
Outros valores a receber		13	0,00%	13	0,00%
Outros créditos		82	0,01%	206	0,01%
		1.601.780	101,35%	1.595.519	100,95%
Total do ativo		1.601.780	101,35%	1.595.519	100,95%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	20.078	1,27%	18.605	1,18%
Impostos e contribuições a recolher	12	9	0,00%	13	0,00%
Provisões e contas a pagar	17	1.244	0,08%	1.296	0,08%
		21.331	1,35%	19.914	1,26%
Total do passivo		21.331	1,35%	19.914	1,26%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.630.609	103,17%	1.630.609	103,17%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(46.016)	-2,91%	(46.016)	-2,91%
Prejuízos acumulados		(4.144)	-0,26%	(8.988)	-0,57%
Total do patrimônio líquido		1.580.449	100,00%	1.575.605	99,69%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.601.780	101,35%	1.595.519	100,95%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)**

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	210.371	104.223
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	5.100	17.451
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(36.980)	(9.817)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	6	25.838	28.180
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	400	(3.129)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(21.121)	(4.319)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(74)	(1)
Despesas de empréstimos - cota de fundo		(3)	-
Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas de CRI	18	-	(874)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		183.531	131.714
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11.366	6.313
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		58	-
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		61	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.378)	(1.119)
		9.107	5.194
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(14.214)	(15.743)
Outras despesas operacionais	11	(810)	(691)
		(15.024)	(16.434)
Lucro líquido do exercício		177.614	120.474
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	16.960.024	16.960.024
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,47	7,10
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		93,19	92,90

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		1.630.609	(46.016)	46.215	1.630.808
Lucro líquido do exercício		-	-	120.474	120.474
Rendimentos declarados	8	-	-	(175.677)	(175.677)
Em 30 de junho de 2024		1.630.609	(46.016)	(8.988)	1.575.605
Lucro líquido do exercício		-	-	177.614	177.614
Rendimentos declarados	8	-	-	(172.770)	(172.770)
Em 30 de junho de 2025		1.630.609	(46.016)	(4.144)	1.580.449

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa e operações compromissadas		11.485	6.313
Pagamento de taxa de administração		(14.259)	(15.765)
Outros pagamentos operacionais		(817)	(702)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.426)	(1.124)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6.017)	(11.278)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	6	25.838	28.180
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(57.003)	94
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	4.014	26.638
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	31.122	15.640
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(3)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	895.219	518.393
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(988.183)	(485.351)
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	153.052	145.284
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	49.961	94.052
Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	18	-	(75.221)
Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	18	-	74.347
IRRF sobre ganho de capital		(74)	(2)
Caixa líquido das atividades de investimento		113.943	342.054
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	(171.297)	(175.523)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(171.297)	(175.523)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(63.371)	155.253
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	169.172	13.919
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	105.801	169.172

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019. O Fundo é destinado a investidores em geral.

O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos): (i) Letras Hipotecárias ("LH"), (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025.

MCCI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	93,15
Agosto	89,25
Setembro	85,57
Outubro	81,02
Novembro	79,37
Dezembro	77,78
Janeiro	71,65
Fevereiro	77,47
Margo	80,90
Abril	82,36
Maio	83,72
Junho	88,39

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 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de setembro de 2025.

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 correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2025	30/06/2023
105.801	169.172
105.801	169.172

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

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)
(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

30/06/2025	30/06/2023
188.496	187.182
1.307.388	1.238.946
1.495.884	1.426.128

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 ou com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	26,82%	35.000	16,67	583
BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	17,11%	1.000.000	7,10	7.100
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(2)	2,09%	6.869.307	7,47	51.314
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	8,48%	924.739	7,88	7.287
EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	4,93%	350.000	9,40	3.290
FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LI	Não	(1)	15,29%	114.992	93,86	10.793
GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	3,83%	830.957	8,77	7.287
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1,27%	656.901	8,39	5.511
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA	Não	(1)	3,94%	99.560	79,70	7.935
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	3,40%	75.644	70,30	5.318
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	2,96%	1.112.921	8,89	9.894
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	5,39%	6.010.510	8,50	51.089
NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	7,59%	300.000	8,73	2.619
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	0,18%	27.084	88,96	2.409
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	0,09%	11.143	95,43	1.063
VBI REITS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	0,28%	28.409	65,40	1.858
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,05%	7.418	81,59	605
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	0,00%	813.287	8,87	7.214
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,00%	65.521	81,28	5.326
						188.496

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	5,39%	6.010.510	9,71	58.362
JIVE PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (a)	Não	(2)	12,28%	47.002.042	0,77	36.233
FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	18,15%	114.992	98,45	11.321
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	5,20%	1.112.921	9,93	11.051
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	3,94%	99.560	86,34	8.596
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII (*)	Não	(1)	8,48%	924.739	8,99	8.313
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	3,04%	813.287	9,78	7.954
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I	Não	(3)	3,83%	830.957	9,06	7.528
BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	17,11%	1.000.000	7,24	7.240
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,17%	75.644	85,44	6.463
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,75%	65.521	87,00	5.700
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1,27%	656.901	8,37	5.498
EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	5,96%	350.000	9,85	3.448
NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(1)	7,59%	300.000	8,61	2.583
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE (*)	Não	(1)	0,18%	27.084	91,51	2.478
VBI REITS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,28%	28.409	73,31	2.083
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO (*)	Não	(1)	0,09%	11.143	98,00	1.092
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,05%	7.418	88,83	659
FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(1)	26,82%	35.000	16,53	580
						187.182

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.
(2) Híbrido
(3) Outros
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).
(*) Fundos administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou geridos pela mesma gestora do Fundo.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) a receber
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação com amortizações mensais de juros e atualização monetária e principal mensal, trimestral e anual, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. 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 do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	(4)	-	1 / 543	18/12/2015	12/11/2031	IPCA+6,0%	166	103.360	94.716
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1538459	(8)	-	69 / 1	12/12/2023	10/09/2039	IPCA+8,0%	70.746	142.446	86.914
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	(8)	-	45 / 1	12/08/2022	15/08/2034	IPCA+7,04080%	86.709	83.152	77.536
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	(3)	-	1 / 132	18/12/2015	12/11/2031	IPCA+6,0%	179	215.973	102.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	(3)	-	1 / 392	14/05/2021	28/05/2031	IPCA+5,6%	129.390	131.880	146.084
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1437877	(7)	-	185 / 1	08/12/2023	14/12/2038	IPCA+8,3%	55.000	54.448	54.475
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1509888	(4)	-	326 / 1	21/05/2024	22/02/2034	IPCA+8,0%	85.537	84.815	83.201
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	(3)	-	4 / 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA+7,2%	47.275	53.834	50.918
BARI SECURITIZADORA S.A.	25B2793257	(8)	-	45 / 1	19/02/2025	10/01/2039	IPCA+7,5%	49.424	50.118	49.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J1022783	(8)	-	1 / 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA+9,6%	65.529	64.697	59.539
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	(3)	-	1 / 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA+6,25%	37.441	38.295	38.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	(4)	-	1 / 195	11/12/2020	22/12/2026	IPCA+7,85%	31.465	37.991	36.263
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	(3)	-	4 / 435	12/01/2022	15/01/2032	IPCA+7,2%	27.611	31.707	29.112
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	(9)	-	27 / 1	06/01/2023	18/12/2035	IPCA+8,14%	30.000	29.833	28.348
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(8)	-	1 / 239	20/12/2019	15/12/2034	IPCA+8,66%	32.764	38.058	38.660
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(7)	-	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,0%	26.250	24.891	23.938
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	(8)	-	1 / 325	18/01/2022	15/07/2038	IPCA+7,5%	35.567	37.573	35.066
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	(1)	-	1 / 183	20/12/2019	21/12/2029	IPCA+12,0%	15.929	21.252	22.277
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(4)	-	4 / 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA+5,0%	20.000	25.711	20.766
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2211560033	(4)	-	16 / 1	23/09/2022	22/09/2032	IPCA+9,25%	54.689	57.610	53.660
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	(4)	-	1 / 178	29/11/2019	26/11/2025	IPCA+6,5%	28.912	27.566	26.815
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	(8)	-	1 / 265	03/06/2020	16/05/2033	100,00% DI+5,%	20.228	15.847	15.848
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0279700	(7)	-	1 / 229	18/10/2019	10/10/2039	100,00% DI+1,%	13.071	13.158	12.601
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	28J0765928	(8)	-	1 / 221	28/10/2021	15/08/2036	IPCA+7,5%	30.227	24.918	23.727
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	(1)	-	4 / 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA+6,0%	12.135	8.504	10.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	(7)	-	1 / 376	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+6,5%	13.516	10.553	9.765
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	(8)	-	1 / 245	20/08/2021	15/10/2038	IPCA+8,5%	20.727	23.198	20.962
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	(4), (8)	-	1 / 257	03/05/2021	10/07/2032	IPCA+7,5%	23.035	17.061	16.301
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747626	(7)	-	1 / 311	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+7,23%	37.442	6.965	6.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747477	(7)	-	1 / 313	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+7,07%	37.442	6.741	6.335
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	(8)	-	1 / 246	20/08/2021	15/10/2038	IPCA+8,5%	22.148	23.333	20.484
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	(7)	-	1 / 374	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+6,75%	34.414	5.163	4.837
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0984807	(7)	-	1 / 271	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+6,25%	33.658	563	373
								1.228.626	1.511.214	1.307.388

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	(7)	-	Classe 1, Série 376	12/04/2021	14/04/2036	IPCA + 6,5%	13.516	12.224	11.721
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	(8)	-	Classe 1, Série 245	20/08/2021	15/10/2038	IPCA + 8,5%	20.727	22.533	20.940
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	(8)	-	Classe 1, Série 221	28/12/2020	15/06/2036	IPCA + 7,5%	30.227	24.959	24.740
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	(3)	-	Classe 4, Série 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA + 7,2%	47.275	53.175	52.288
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23L1437877	(7)	-	Classe 1, Série 185	08/12/2023	14/12/2038	IPCA + 8,3%	55.000	54.263	54.454
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	(4), (8)	-	Classe 1, Série 257	03/05/2021	10/07/2032	IPCA + 7,5%	23.035	17.850	17.549
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	(8)	-	Classe 1, Série 45	12/08/2022	15/08/2034	IPCA + 7,0408%	97.769	95.193	91.953
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0984807	(7)	-	Classe 1, Série 271	28/02/2020	12/08/2038	IPCA + 6,25%	33.658	1.847	1.760
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0279700	(7)	-	Classe 1, Série 229	18/10/2019	10/10/2039	CDIE + 1%	13.071	13.145	12.541
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	(3)	-	Classe 1, Série 132	18/12/2015	12/11/2031	CDIE + 1,45%	179	133.750	111.778
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	(4)	-	Classe 1, Série 178	29/11/2019	26/11/2025	IPCA + 6,5%	39.216	42.661	41.599
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	(1)	-	Classe 4, Série 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA + 6%	12.135	11.532	11.059
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(8)	-	Classe 1, Série 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4,75%	32.764	38.052	35.369
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	(8)	-	Classe 1, Série 325	18/01/2022	15/07/2038	IPCA + 7,5%	35.567	38.416	35.263
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	(1)	-	Classe 4, Série 21	25/06/2018	13/12/2032	IPCA + 7%	82.185	85.486	79.953
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	(1)	-	Classe 4, Série 18	11/12/2017	11/12/2032	IPCA + 7%	46.802	33.773	31.589
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	(3)	-	Classe 1, Série 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA + 6,25%	37.441	39.076	33.842
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	(8)	-	Classe 1, Série 246	20/08/2021	15/02/2038	IPCA + 8,5%	22.148	22.773	20.507
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2211560033	(4)	-	Classe 16, Série 1	23/09/2022	22/09/2032	IPCA + 9,25%	54.689	56.436	54.521
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	(8)	-	Classe 1, Série 265	03/06/2020	16/05/2033	CDIE + 5%	31.828	28.856	26.869
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J1022783	(8)	-	Classe 1, Série 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 7,9%	65.529	65.516	63.029
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747626	(7)	-	Classe 1, Série 311	28/08/2020	12/02/2039	IPCA + 7,23%	37.442	9.239	9.137
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747477	(7)	-	Classe 1, Série 313	28/08/2020	12/05/2038	IPCA + 7,07%	37.442	14.869	14.546
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	(3)	-	Classe 1, Série 392	14/05/2021	26/05/2031	IPCA + 5,6%	66.641	81.637	75.225
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(4)	-	Classe 4, Série 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	20.000	24.423	19.504
OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	(4)	-	Classe 1, Série 543	18/12/2015	12/11/2031	IPCA + 6%	166	109.218	103.723
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290123	(1)	-	Classe 4, Série 41	19/07/2019	11/07/2033	IPCA + 6%	82.365	89.371	79.958
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	(3)	-	Classe 4, Série 435	12/01/2022	15/01/2032	IPCA + 7,2%	27.611	31.341	29.528
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	(1)	-	Classe 1, Série 183	20/12/2019	23/12/2024	IPCA + 12%	24.059	31.447	31.196
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	(4)	-	Classe 1, Série 195	11/12/2020	22/12/2026	IPCA + 7,85%	31.465	36.340	35.713
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	(7)	-	Classe 1, Série 374	12/03/2021	12/03/2036	IPCA + 6,75%	34.414	7.307	7.092
								1.156.366	1.324.708	1.238.946

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securities (www.habitasec.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Opea Securitizadora S.A. (www.opeacapital.com), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), Vert Companhia Securitizadora S.A. (www.vert-capital.com), Canal Companhia de Securitização (www.canalsecuritizadora.com.br) e Bari Securitizadora S.A. (www.barisec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2025			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	94.716
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pirelli Pneus Ltda.	(b), (j), (e)	86.914
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Sendasdistribuidoras.A.	(b), (e), (k)	77.536
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	102.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Newport Logística Fundos De Investimento Imobiliário	(b), (e), (j)	146.084
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sendas Distribuidora SA	(a), (b), (e), (j), (k),	54.475
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Aurea Dutra Empreendimentos Imobiliários Spe S.A	(g), (b), (e)	83.201
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(b), (e), (g)	50.918
BARI SECURITIZADORA S.A.	BRF S.A	(b), (e), (j)	49.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	(b), (g)	59.539
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Ubs	(a), (b), (e), (g)	38.517
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promotoria Imóveis 4 S.A.	(a), (b), (e), (g),	36.263
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g),	29.112
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário LTDA	(b), (g), (h), (e), (k)	28.348
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sapucaí Rio Fundo De Investimento Imobiliário Fii	(a), (e), (k)	38.660
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	23.938
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Cresco Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (g), (j), (k)	35.066
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (g), (h),	22.277
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Xp Investimentos S.A	(a), (b), (e)	20.766
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 5 S.A	(a), (e), (g), (k),	53.660
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 1 Ltda	(a), (b), (e), (g),	26.815
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Natural Da Terra Comércio Varejista Hortifrut Ltda, Phiren Representações E Participações S/A, Wal Mart Brasil L	(a), (b), (e), (j), (k)	15.848
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	12.601
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Reboucas Participacoes Ltda	(a), (b), (e), (j), (k)	23.727
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Localfrío S.A. Armazéns Gerais Frigoríficos	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	10.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	9.765
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k),	20.962
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Vila Mascota Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (j), (k)	16.301
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e),	6.639
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	6.335
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k),	20.484
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	4.837
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	373
			1.307.388

30/06/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e)	11.721
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k),	20.940
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Reboucas Participacoes Ltda	(a), (b), (e), (j), (k)	24.740
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(b), (e), (g),	52.288
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Sendas Distribuidora SA	(a), (b), (e), (j), (k),	54.454
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Aura Vila Mascota Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (j), (k)	17.549
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Sendasdistribuidoras.A.	(b), (e), (k)	91.953
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	1.760
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e)	12.541
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	111.778
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 1 Ltda	(a), (b), (e), (g),	41.599
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Localfrío S.A. Armazéns Gerais Frigoríficos	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	11.059
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sapucaí Rio Fundo De Investimento Imobiliário Fii	(a), (e), (k)	35.369
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Cresco Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (g), (j), (k)	35.263
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a), (b), (d), (e), (g), (h),	79.953
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a), (b), (d), (g), (h), (k)	31.589
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Ubs	(a), (b), (e), (g)	33.842
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a), (b), (k),	20.507
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promontoria Imóveis 5 S.A	(a), (e), (g), (k),	54.521
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Natural Da Terra Comércio Varejista Hortifrut Ltda, Phiren Representações E Participações S/A, Wal Mart Brasil L	(a), (b), (e), (j), (k)	26.869
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	(b), (g)	63.029
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b), (e),	9.137
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	14.546
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Newport Logística Fundos De Investimento Imobiliário	(b), (e), (j)	75.225
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Xp Investimentos S.A	(a), (b), (e),	19.504
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a), (b), (g), (k)	103.723
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h),	79.958
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g),	29.528
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (g), (h),	31.196
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Promotoria Imóveis 4 S.A.	(a), (b), (e), (g),	35.713
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (b), (e),	7.092
			1.238.946

Lastro	Regime de Garantias
(1) - CCB	(a) - Regime fiduciário
(2) - Locação	(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(3) - Compra e Venda	(c) - Coobrigação
(4) - Debêntures	(d) - Subordinação
(5) - Financiamento imobiliário	(e) - Fundo de reserva
(6) - Escritura de superfície	(f) - Hipoteca
(7) - Pulverizado	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(8) - Contrato de locação	(h) - Aval
	(i) - Fundo de overcollateral
	(j) - Fiança
	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(l) - Fundo de liquidez
	(m) - Direito de retrocesso
	(n) - Carta fiança
	(o) - Contratosde financiamento

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)
CNPJ: 23.648.935/0001-84
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação	
Saldo em 30 de junho de 2023	1.399.467
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	485.351
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(518.393)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(9.817)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	17.451
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	104.223
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(145.284)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(94.052)
Saldo em 30 de junho de 2024	1.238.946
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	988.183
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(895.219)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(36.980)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.100
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	210.371
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(153.052)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(49.961)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.307.388

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	31.871
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	(31.871)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	25.838
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	(25.838)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

7. Taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	14.214	15.743
	14.214	15.743

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"). Compõem a axa de administração (i) o valor equivalente a 0,80% ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da Administradora, mas a ser pago à Gestora, e (ii) e o saldo restante a remuneração devida à Administradora, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e podendo ser pago a terceiros parcela da taxa de administração.

Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% ao ano, calculado sobre a mesma base da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A taxa de administração compreende as remunerações devidas à Administradora e ao Gestor e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O provisionamento da taxa de performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

PLCn = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, vide fórmula abaixo:

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

Onde:

$$PLBn = PLBn-1 \times (1 + benchmark)^{1/252}$$

PLBn-1 = Para a primeira emissão de cotas, PLBn-1 será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta primária de Cotas.

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Após a apuração da taxa de performance, o PLBn-1 do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLCn após o pagamento da Taxa de Performance. Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado. Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 13º do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 Dias Úteis após dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	177.614	120.474
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(57.319)	41.061
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	21.121	4.319
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	36.980	9.817
Outras obrigações	199	6
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	178.595	175.677
Retenção de rendimentos - até 5%	(5.825)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(5.825)	-
Rendimentos declarados	172.770	175.677
Rendimentos (a distribuir)	(20.078)	(18.605)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	18.605	18.451
Rendimentos líquidos pagos no exercício	171.297	175.523
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,10	10,35
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,74%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(5.825)	-

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

Em virtude da transformação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019, o patrimônio do Fundo encontrou-se representado por 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de R\$ 200.012. O Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada a critério da Administradora, no montante de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas.

	30/06/2025		30/06/2024
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
16.960.024	1.630.609	16.960.024	1.630.609
16.960.024	1.630.609	16.960.024	1.630.609
	96,14		96,14

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII)
CNPJ: 23.648.935/0001-84
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 287.097 com valor unitário de R\$ 103,57, totalizando 2.772.001 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 26 de novembro de 2019. A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 183.514 com valor unitário de R\$ 103,41, totalizando 1.774.625 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de janeiro de 2020 e encerrada em 25 de março de 2020.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 350.000 com valor unitário de R\$ 100,29, totalizando 3.489.880 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de agosto de 2021 e encerrada em 25 de agosto de 2021.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 216.818 com valor unitário de R\$ 99,60, totalizando 2.176.898 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de abril de 2022 e encerrada em 11 de maio de 2022.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 224.091 com valor unitário de R\$ 94,86, totalizando 2.365.845 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de setembro de 2022 e encerrada em 06 de dezembro de 2022.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve novas emissões de cotas.

9.3 Amortização de cotas

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

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

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2023
46.016	46.016
46.016	46.016

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. 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, até que se atinja o limite previsto.

Durante os exercícios findo em 30 de junho de 2025 e 2024 o fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2025	30/06/2024
177.614	120.474
1.575.605	1.630.808

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

11,27%	7,39%
--------	-------

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

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Outras despesas operacionais

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
14.214	0,77%	15.743	0,98%
810	0,04%	691	0,04%
15.024	0,81%	16.434	1,02%
1.836.353		1.609.078	

Patrimônio líquido médio do exercício

12. 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.

Impostos e contribuições a recolher (*)

30/06/2025	30/06/2024
9	13
9	13

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	105.801	-	105.801
-	1.307.388	-	1.307.388
173.661	14.835	-	188.496
173.661	1.428.024	-	1.601.685

		30/06/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	169.172	-	169.172
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	1.238.946	-	1.238.946
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		147.786	39.396	-	187.182
Total do ativo		147.786	1.447.514	-	1.595.300
17. Provisões e contas a pagar					
				30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração				1.220	1.264
Outros				24	32
				1.244	1.296
18 Obrigações por operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					
Referem-se a obrigações por operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					
Saldo em 30 de junho de 2023					-
Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					(75.221)
Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					74.347
Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas					874
Saldo em 30 de junho de 2024					-
Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					-
Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)					-
Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas					-
Saldo em 30 de junho de 2025					-
19. Outras informações					
19.1	Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a 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 ao Fundo.				
19.2	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.				
19.3	Em 10 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1.Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única De Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada " e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada ", e 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.				
20. Eventos subsequentes					
Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.					

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *