

**MF7 Securitizadora de Créditos
Mercantis S.A.
1ª Emissão - MF7**

Demonstrações Financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da
operação) a 31 de dezembro de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

Demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração do fluxo de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

www.bakertilly.com.br

Aos
Administradores e Acionistas da
MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado 1ª Emissão - MF7 (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela **MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A. (“Emissora” ou “Companhia”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 88, de 27 de abril de 2022, conforme alterada pela Resolução CVM nº 226, de 6 de março de 2025, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.1.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase--Continuação

Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de Créditos Imobiliários assumidos pela devedora e cedidos para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Devido à natureza desses créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*'impairment'*) dos direitos creditórios

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, como condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como histórico de pagamentos e garantias associadas. Esses fatores são considerados tanto na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável quanto no cálculo do valor recuperável dos direitos creditórios.

Devido à relevância do saldo e ao nível de julgamento envolvido na determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizadas nos estudos técnicos, tais como históricos de pagamentos, capacidade de liquidação futura e análise das garantias associadas;
- Verificação dos cálculos matemáticos incluídos nos estudos técnicos; e
- Análise da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos descritos acima, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas para a avaliação do valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Lastro dos direitos creditórios

Devido à relevância do saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2024 e à inexistência de uma câmara de liquidação ou de um mercado organizado para a negociação desses ativos no país, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Análise da consistência dos critérios de reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios;
- Revisão dos contratos e documentos jurídicos que formalizam a cessão dos direitos creditórios ao Patrimônio Separado, garantindo que estão adequadamente registrados e respaldam as transações reconhecidas;
- Verificação da conformidade dos direitos creditórios com as normas contábeis e regulatórias aplicáveis aos Patrimônios Separados; e
- Avaliação da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos descritos acima, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios em relação à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/2022, considerando também as disposições da Resolução CVM nº 88/2022, conforme alterada pela Resolução CVM nº 226/2025, bem como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 88/2022, pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando conforme a escritura de emissão, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados à sua continuidade operacional.

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 é 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 mantivemos 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.
1ª Emissão 1ª Série - MF7

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2024
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	304
Recebíveis	5. b)	223
Total do ativo circulante		527
Ativo não circulante		
Recebíveis	5. b)	5.784
Total do ativo não circulante		5.784
Total do ativo		6.311

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

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.
1ª Emissão 1ª Série - MF7

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2024
Passivo circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	204
Participação residual do cedente	7	304
Total do passivo circulante		508
Passivo não circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	5.803
Total do passivo não circulante		5.803
Total do passivo e patrimônio líquido		6.311

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

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.
1ª Emissão 1ª Série - MF7

Demonstração do resultado

**Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31
de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>De 10/12/2024 a 31/12/2024</u>
Receitas financeiras	8	7
Despesas financeiras	8	(7)
Resultado financeiro		-
(=) Resultado do período		-

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

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.
1ª Emissão 1ª Série - MF7

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	De 10/12/2024 a 31/12/2024
Atividades operacionais	
Pagamentos custos e despesas	(280)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(280)
Atividades financiamentos	
Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6.000
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-
Pagamento de Cessão	(5.416)
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	584
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	304
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	304
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	304

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

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A 1ª de até 7 séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A. foi emitida em 10 de dezembro de 2024, com objetivo de financiar pela Emitente diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, do empreendimento imobiliário localizado na Rua Santa Rosa Júnior.

Foram emitidos 54.000 (cinquenta e quatro mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 500 (quinhentos reais) totalizando R\$ 27.000 (vinte e sete milhões de reais). O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é R\$ 27.000 (vinte e sete milhões de reais).

A Emissão é formada por até 7 séries, as datas de vencimento das séries serão informadas nos respectivos Boletim de Subscrição.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários contam com as seguintes garantias: 1) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; 2) Alienação Fiduciária de Imóveis; 3) Alienação Fiduciária de Quotas; e 4) Aval dos Avalistas.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 88, de 27 de abril de 2022, conforme alterada pela Resolução CVM nº 226, de 6 de março de 2025, para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial. Essas demonstrações também observam os padrões internacionais de relatórios financeiros (*IFRS Accounting Standards*) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), conforme implementados no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico como critério de mensuração, ajustado, quando aplicável, para refletir ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações foram preparadas com base no regime de competência, incluindo todas as demonstrações, exceto o fluxo de caixa, que é apresentado segundo o regime de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara que todas as informações relevantes específicas de sua responsabilidade estão adequadamente evidenciadas nestas demonstrações financeiras e que correspondem às utilizadas na condução de sua gestão.

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 11 de abril de 2025.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as demonstrações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais políticas contábeis materiais

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superam o valor de mercado.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado

Compreendem as aplicações financeiras do Patrimônio Separado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado--Continuação

São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) Adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) No reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) Derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); (iv) No momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

3.4. Passivos financeiros

Compreendem as captações para as operações de emissões dos certificados de recebíveis do patrimônio separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do patrimônio separado incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar e emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.5. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor do patrimônio separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o patrimônio separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.7. Demonstração do Fluxo De Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.8. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente os seguintes pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC, que já foram emitidos e ainda não estão vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras	O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novos.	01/01/2027
IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS	01/01/2027
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.	01/01/2025
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	01/01/2025

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado em exercícios futuros. Quaisquer impactos identificados serão devidamente divulgados nas demonstrações financeiras, conforme necessário

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

Descrição	31/12/2024
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	64
Aplicações financeiras CDB (ii)	240
Total	304

- (i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em renda fixa, através do produto Itaú aplicação auto mais, e são remuneradas a uma taxa média mensal de 2% do Certificado de Depósito Interbancário podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.
- (ii) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações em CDB e são remuneradas a uma taxa de aproximadamente 65% do DI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada. E Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

a) Descrição dos direitos creditórios adquiridos

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de Notas Comerciais emitidas pela Devedora, MF7 Santa Rosa Incorporadora SPE Ltda e cedidas à Emissora, MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas sete Cédulas de Crédito Imobiliários (CCI), que representam 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários.

b) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2024
Direitos Creditórios (principal)	6.000
Direitos Creditórios (juros) (Vide Nota Explicativa nº 8)	7
Saldo final	6.007
Circulante	223
Não circulante	5.784

As parcelas do ativo não circulante têm seus vencimentos, conforme seguem:

Ano	Valor
2026	221
2027	214
2028	5.349
Total	5.784

c) Aval

A emissão conta com aval por: MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, MF7 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A, FED e GAB avalistas que constam como garantidores, de modo que são responsáveis de forma solidária pelo adimplemento integral das obrigações garantidas, nos termos dos artigos 818 e 825 do Código Civil Brasileiro, renunciando desde já aos benefícios de ordem previstos no artigo 827, 835 e 833 do Código Civil Brasileiro ("Fiança").

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

Os direitos creditórios contam com cessão fiduciária das unidades vendidas existente e futura do empreendimento, que foram cedidas para a emissora desde o início da operação. Até o período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve qualquer evento de pré-pagamento.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 14.430/22.

f) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Até o período findo em 31 de dezembro de 2024, não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios--Continuação

g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

h) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

- Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda pelo valor justo no momento da revenda.

- Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento.

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação

i) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações

Série	1ª
Início da operação	10 de dezembro de 2024
Valor global da série	R\$ 6.000
Quantidade de CRI	11,999
Valor unitário	R\$ 500 (quinhentos reais)
Prazo de amortização	40 parcelas a partir de 28 de janeiro de 2025
Juros remuneratórios	4,00% a.a. + CDI
Atualização monetária	N/A
Data de vencimento	28 de abril de 2028

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da emissão é de:

Descrição	31/12/2024
1ª Emissão de certificados – série única	6.000
Juros emissão – 1ª série (Vide Nota Explicativa nº 8)	7
Total	6.007
Circulante	204
Não circulante	5.803

As parcelas do passivo não circulante têm seus vencimentos, conforme seguem:

Ano	Valor
2026	221
2027	214
2028	5.368
Total	5.803

MF7 Securitizadora de Créditos Mercantis S.A.

1ª Emissão - MF7

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Participação residual do cedente

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo é de R\$ 304.

8. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no período.

<u>Descrição</u>	<u>De 10/12/2024 a 31/12/2024</u>
Receitas financeiras	
Receita de juros sobre carteira de crédito (Vide Nota Explicativa nº 5.b)	7
Total das receitas financeiras	<u>7</u>
Despesas financeiras	
Despesa de Juros sobre emissões (Vide Nota Explicativa nº 6.a)	(7)
Total das despesas financeiras	<u>(7)</u>

9. Relação com auditores

A Empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, além da auditoria externa.

9. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2024.