

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

CNPJ: 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de
Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de janeiro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de janeiro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 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 dos investimentos em propriedades para investimento

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 99,39% de seu patrimônio líquido representado por investimento em propriedades para investimento, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, com base no fluxo de caixa descontado;• Análise e avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração do investimento em propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 30 de março de 2026

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
<u>Circulante</u>		217.844	12,70%
Caixa e Equivalentes de Caixa		69.688	4,06%
Disponibilidade		69.688	4,06%
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	69.688	4,06%
Ativos Financeiros de natureza Imobiliária	5	137.996	8,05%
Letras de Crédito Imobiliárias		107.296	6,26%
Cotas de Fundo Imobiliário		25.000	1,46%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		5.700	0,33%
Valores a receber		10.160	0,59%
Aluguéis a Receber		10.160	0,59%
<u>Não Circulante</u>		1.704.100	99,39%
Propriedade para investimento	5	1.704.100	99,39%
Imóveis acabados		1.704.100	99,39%
Total do Ativo		1.921.944	112,09%
Passivo			
<u>Circulante</u>		103.415	6,02%
Valores a pagar	10	103.415	6,02%
Taxa de Performance		101.514	5,92%
Taxa de Gestão		1.696	0,09%
Taxa de Administração		170	0,01%
Taxa B3/SELIC		25	0,00%
Valores a pagar		7	0,00%
Taxa de Escrituração		3	0,00%
<u>Não Circulante</u>		104.046	6,07%
Compra de Imóveis		104.046	6,07%
Total do Passivo		207.461	12,09%
Patrimônio Líquido	8	1.714.483	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		1.246.429	72,70%
Lucros acumulados		623.215	36,35%
Custos relacionados à emissão de cotas		(46.291)	-2,70%
Distribuição de rendimentos		(108.870)	-6,35%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.921.944	112,09%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	<u>727.020</u>
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		593.364
Aluguéis		123.742
Resultado com LCI		8.567
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários		3.140
Resultado com Juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários		2.690
Resultado com outras rendas imóveis		761
Laudo de avaliação		(88)
Seguros		(184)
Manutenção de imóveis		(926)
Correção monetária - Aquisição de imóveis		(4.046)
Cotas de fundos de investimento		<u>16.412</u>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		16.412
Demais despesas	10	<u>(120.217)</u>
Taxa de performance		(101.514)
Taxa de gestão		(16.229)
Taxa de administração		(1.416)
Taxa de escrituração		(25)
Demais despesas		(1.033)
Resultado líquido do período		<u><u>623.215</u></u>
Quantidade de cotas		124.642.860
Resultado líquido por cota (em Reais)		5,00

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas/ Amortizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Em 06 de janeiro de 2025 (início das atividades)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	8.i	1.246.429	-	-	-	1.246.429
Distribuição de rendimentos	8.iv	-	-	-	(108.870)	(108.870)
Resultado líquido do exercício		-	623.215	-	-	623.215
Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	-	(46.291)	-	(46.291)
Em 31 de dezembro de 2025	8	<u>1.246.429</u>	<u>623.215</u>	<u>(46.291)</u>	<u>(108.870)</u>	<u>1.714.483</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	113.582
Resultado com cotas de fundo de investimento de renda Fixa	16.412
Taxa de gestão	(14.533)
Taxa de administração	(1.246)
Seguros	(184)
Manutenção de imóveis	(158)
Laudo de avaliação	(88)
Taxa de escrituração	(22)
Demais pagamentos	(1.008)
Caixa líquido das atividades operacionais	112.755
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis	(970.245)
Ativação de imóveis	(40.491)
Aquisição de Letras de crédito imobiliária	(211.025)
Venda de Letras de crédito imobiliária	112.296
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(25.000)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - Juros/ Amortização	3.723
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(1.185.283)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.181.690
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.134.335)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	1.246.429
Distribuição de rendimentos	(108.870)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(46.291)
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.091.268
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	69.688
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	69.688
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	69.688

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 26 de setembro de 2024 sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas atividades no dia 06 de janeiro de 2025, com prazo de duração indeterminado, pela Instrução CVM nº 175/22 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é constituído por classe única denominada Classe Única de Cotas do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe").

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("Imóveis"), prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização

A Classe destina-se a investidores qualificados e a gestão da carteira é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23. As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3. Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) 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 são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento financeiro e fundo de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, por certificados de recebíveis imobiliário e Letras de créditos imobiliárias, cuja forma de precificação está na NE 5.

f) Propriedades para Investimento

I. Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 está assim representada:

	2025
Cotas de fundos de investimento renda fixa (a)	69.688
Total	69.688

(a) Cotas de fundos de investimento renda fixa

	2025		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	21.950,0655	3.174,83	69.688

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe possui 100% de participação nos empreendimentos Imóvel Logístico em Jundiaí – São Paulo, Imóvel Logístico em Duque de Caxias – RJ, Imóvel Logístico em Cajamar – São Paulo e Imóvel Logístico em Ribeirão Preto – São Paulo, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

Imóvel Logístico em Jundiaí – São Paulo

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O imóvel de natureza logística, adquirido em 30 de janeiro de 2025. O imóvel possui área total de terreno de 891.862,89 m² e área total edificada de 305.515,96 m². Trata-se de um galpão de porte médio, com estrutura pré-moldada e fechamento de fachada em painéis de concreto pré-moldado. O valor unitário de locação praticado é de R\$ 23,91/m² ao mês.

Imóvel Duque de Caxias - Casa Bahia

O imóvel de natureza logística, adquirido em 30 de janeiro de 2025. O imóvel possui área total de terreno de 491.608,59 m² e área total edificada de 212.481,43 m². Trata-se de um galpão de porte médio – máximo de padrão construtivo, com estrutura pré-moldada de concreto e metálica, cimento reforçado, alvenaria com argamassa e pintura a látex. O valor unitário de locação praticado é de R\$ 19,01/m² ao mês.

Imóvel Cajamar - Capital Brasileiro

O imóvel de natureza logística, adquirido em 30 de janeiro de 2025. O imóvel possui área total de terreno de 370.512,73 m² e área total edificada de 76.120,22 m². Trata-se de um galpão de porte médio – máximo de padrão construtivo, com estrutura pré-moldada, piso de cimentício e o estado de conservação entre novo e regular. O valor unitário de locação praticado é de R\$ 31,21/m² ao mês.

Imóvel Ribeirão Preto - Casa Bahia

O imóvel de natureza logística, adquirido em 30 de janeiro de 2025. O imóvel possui área total de terreno de 75.992,53 m² e área total edificada de 34.395,79 m². Trata-se de um galpão de porte médio de padrão construtivo, com estrutura em concreto armado e metálica, com cimento reforçado e o estado de conservação necessita de reparos simples. O valor unitário de locação praticado é de R\$ 18,06/m² ao mês.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Área do Terreno	Valor justo em 2025
JUNDIAÍ - CASA BAHIA	67637 67638 87658	Rod. Anhanguera, km 52+350 – Jundiaí – São Paulo	Imóvel logística / acabado	891.862,89	862.000
DUQUE DE CAXIAS- CASA BAHIA	16046	Av. Automóvel Clube, 7.543 – Jd. Imbarie – Duque de Caxias	Imóvel logística / acabado	491.608,59	446.500
CAJAMAR - CAPITAL BRASILEIRO	110585	Rod. Anhanguera, 368 km 34+368 – Cajamar – São Paulo	Imóvel logística / acabado	370.512,73	325.000
RIBEIRÃO PRETO - CASA BAHIA	155352	Av. Patriarca, 5335 – Pq. Ribeirão	Imóvel logística / acabado	75.992,53	70.600

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis acabados
Saldo em 06 de janeiro de 2025	-
(-) Aquisição de imóveis	1.070.245
(+) Ativações*	40.491
(+) Ajuste a valor justo	593.364
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.704.100

(*) As ativações são substancialmente valores referentes aos custos com ITBI e registro de imóveis.

iv. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro de movimentações contábeis da rubrica Imóveis acabados baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a Classe registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 um ganho de R\$ 593.364.

Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate
CAJAMAR - CAPITAL BRASILEIRO	30/04/2025	8,50%	9,00%
DUQUE DE CAXIAS- CASA BAHIA	30/04/2025	9,50%	9,00%
JUNDIAÍ - CASA BAHIA	30/04/2025	8,50%	9,00%
Imóvel Ribeirão Preto - Casa Bahia	30/04/2025	9,50%	9,00%
CAJAMAR - CAPITAL BRASILEIRO	31/10/2025	9,00%	8,50%
DUQUE DE CAXIAS- CASA BAHIA	30/11/2025	9,50%	9,00%
JUNDIAÍ - CASA BAHIA	31/10/2025	8,50%	9,00%
Imóvel Ribeirão Preto - Casa Bahia	30/11/2025	9,50%	9,00%

A Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") foi contratada para realizar laudos com estimativa de valor de mercado para venda dos imóveis detidos pela Classe e classificados como propriedades para investimento. A Colliers é uma empresa global de serviços profissionais e de gestão de investimentos, com vasta experiência em avaliações econômico-financeiras, ao longo de seus mais de 20 anos de atividade.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A metodologia básica aplicada na elaboração do laudo fundamenta-se na NBR -14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

v. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025
Saldo inicial	-
(+) Rendas de aluguel	123.742
(-) Recebimento de aluguéis	(113.582)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	10.160

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos no período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025:

Faixa de vencimento	2025
A vencer em 30 dias (*)	10.160
Total (*)	10.160

(*) Os valores foram recebidos em janeiro de 2026.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

b) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de justo
i.	ALICERCE FII	451.500	250.000	55,37%	25.000
Total		451.500	250.000	55,37%	25.000

i. Fundo de Investimento Imobiliário – Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Resp Limitada – ALICERCE FII

O Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Resp Limitada (“Fundo investido”) foi constituído em 25 de novembro de 2025 sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas atividades no dia 19 de dezembro de 2025, com prazo de duração indeterminado e exercício social em dezembro.

O Fundo investido tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento do Fundo investido, conforme aplicável.

Em linha com a política de investimento, o Fundo investido aplica majoritariamente, seus recursos em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja compatível com atividades imobiliárias.

Movimentação de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário:

Saldo inicial em 06 de janeiro de 2025	-
(+) Aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários	25.000
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	25.000

c) Títulos privados

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

I. Certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

									31/12/2025	
Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice / Taxa % a.a.	Garantias (*)	Emissão	Rating	Coobrigação	Vencimento	Quantidade	Valor
VIRGO	24K1807630	229ª emissão, 1ª série	CDI + 3%	I, II, III e IV	12/11/2024	N/A	Não	22/11/2029	6.533	5.700
Total									6.533	5.700

(*) Garantias

(I) Alienação Fiduciária de Imóvel,

(II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

(III) Fundo

(IV) Fiança

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Movimentação de Certificados de recebíveis imobiliários – CRI:

Saldo inicial em 06 de janeiro de 2025	-
(+) Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliários	1.185.283
(-) Venda de Certificado de recebíveis imobiliários	(1.181.690)
(-) Recebimento de Amortização de Certificado de recebíveis imobiliários	(3.723)
(+) Juros com Certificado de recebíveis imobiliário	2.690
(+) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliário	3.140
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	5.700

ii. Letras de Crédito Imobiliárias - LCI

A Classe possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

2025					
Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Valor justo
CAIXA ECONOMICA	31/12/2025	98,50% do CDI	06/04/2026	30.645	30.644
CAIXA ECONOMICA	30/09/2025	98,50% do CDI	13/04/2025	17.717	18.342
CAIXA ECONOMICA	14/07/2025	96,25% do CDI	21/09/2026	16.414	17.493
CAIXA ECONOMICA	20/10/2025	96,25% do CDI	21/09/2026	17.035	17.493
CAIXA ECONOMICA	11/07/2025	96,25% do CDI	21/09/2026	21.874	23.324

Movimentação de Letras de Crédito Imobiliárias - LCI:

Saldo inicial em 06 de janeiro de 2025	-
(+) Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	211.025
(-) Venda de Letras de Créditos Imobiliários	(112.296)
(+) Resultado de Letras de Créditos Imobiliários	8.567
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	107.296

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM e o gerenciamento de riscos das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Risco de liquidez

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. 24 Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos financeiros derivativos

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

No período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não registrou operação com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao ambiente de negociação, pagamento de taxa de performance, prazo de duração e à preferência das Cotas A no pagamento de rendimentos, na forma prevista no Apêndice A e no Apêndice B do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, observadas a Rentabilidade-Alvo Cotas A e Rentabilidade Adicional Cotas B previstas no Regulamento, se houver; (vi) não conferem aos seus

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento), salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe;

Todas as cotas integrantes da 1ª emissão foram nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota.

O custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas inscritas no âmbito da oferta será de R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por Cota (“custo unitário de distribuição”), observado que, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das cotas e que os custos da oferta A e da oferta B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da oferta B, de modo que o custo de distribuição unitário das Cotas B será de R\$ 1,03 (um real e três centavos), sendo certo que não haverá custo unitário de distribuição para as Cotas da Subclasse A. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão.

A oferta foi realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 1.246.429 (um bilhão, duzentos e quarenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e nove mil) observado que: (i) R\$ 800.000 (oitocentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A; e (ii) R\$ 446.429 (quatrocentos e quarenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e nove mil) é o montante inicial da Oferta B.

Em 06 de janeiro de 2025, a subclasse A subscreveu e integralizou 80.000.000 cotas no montante de R\$ 800.000. E a subclasse B subscreveu e integralizou 44.642.860 cotas no montante de R\$ 446.429.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R\$ 46.291, referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2025
Saldo inicial	-
Taxa de distribuição	46.291

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Saldo final	46.291
--------------------	---------------

iii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B, previstas no regulamento.

Para fins de amortização de cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) data de pagamento da amortização.

No período de 06 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas da Classe será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da cota no último dia útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas A serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Semestralmente, a Classe distribuirá a seus cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

	2025
Lucro líquido contábil	623.215
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(600.022)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	99.624
Lucro conforme regime de caixa	122.817
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	108.870
Rendimentos a distribuir (*)	10.596
Percentual distribuído	97%

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período findo em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em janeiro de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, auditados.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Subclasse	Valor da cota	Rentabilidade (*)
Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	A	10,54	13,49%
Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	B	19,51	95,13%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão: Mauá Capital Real Estate Ltda.
Custódia: Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria: Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração: Oliveira Trust DTVM S.A.

10. Encargos da Classe

Os encargos e despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025	
	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de performance	101.514	6,67%
Taxa de gestão	16.229	1,07%
Taxa de administração	1.416	0,09%
Taxa B3/SELIC	565	0,04%
Taxa de custódia	183	0,01%
Taxa de controladoria	139	0,01%
Auditoria externa	70	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	51	0,00%
Taxa de escrituração	25	0,00%
Advogados	20	0,00%
Taxa ANBIMA	5	0,00%
Total	120.217	7,89%

Patrimônio líquido médio **1.520.852**

a) Remuneração do Administrador e do Gestor

i) Taxa de Administração

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Correspondente a: (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe até R\$ 150.000; (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe entre R\$ 150.000 e R\$ 300.000; e (iii) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe acima de R\$ 300.000. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 16,50 (dezesesseis mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. A Administradora também fará jus à remuneração de taxa de administração inicial no valor de R\$ 20 (vinte mil reais), pagos uma única vez quando do início da Classe.

ii) Taxa de Gestão, performance, custódia e escrituração

A taxa de gestão correspondente a 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Não será devida taxa de performance pelas Cotas A.

A taxa de performance devida pelas Cotas B, corresponde a 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas B, sendo este benchmark 15% (quinze por cento) ao ano.

Taxa Máxima de Custódia: 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R\$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais). A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Escrituração: R\$ 2,5 (dois mil e quinhentos reais) ao mês. A Taxa de Escrituração não está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa de Escrituração serão pagos separadamente, diretamente ao Escriturador.

11. Atos societários

Não houve alterações estatutárias ou atos societários para divulgação.

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

13. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da Classe.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em no período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	2025
Mauá Capital Real Estate Ltda.	Taxa de performance/gestão	Passivo Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A.	Taxa de administração	Passivo Despesa

15. Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do 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 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.466.934/0001-30

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 06 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

31/12/2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	69.688	-	69.688
Letras de Crédito Imobiliárias	-	107.296	-	107.296
Cotas de Fundo Imobiliário	-	25.000	-	25.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	5.700	-	5.700
Imóveis acabados	-	-	1.704.100	1.704.100
Total do ativo	-	207.684	1.704.100	1.911.784

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração da Classe.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que o Administrador, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., a Classe por ela administrado, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07