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

CNPJ: 54.698.848/0001-65
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM 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**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido **9**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador da

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Mauá Capital High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Mauá Capital High Grade 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 exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a 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.

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

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

Ênfase – Desenquadramento da Carteira

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras e ao balanço patrimonial, pois em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em ativos financeiros de natureza imobiliária via certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") no valor total de R$ 37.189 mil, que representavam 60,16% do seu patrimônio líquido, estando desenquadrado perante ao seu regulamento, os quais determinavam que as valorizações de suas cotas deveriam ser realizadas mediante (a) aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente. Nossa opinião não contém ressalva em função deste assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária mensurados ao valor justo	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em ativos financeiros de natureza imobiliária, composta por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("ativos financeiros imobiliários"), correspondentes a 60,16% do seu patrimônio líquido, mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados de liquidação e custódia (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recálculo da valorização dos ativos financeiros imobiliários com base em informações observáveis no mercado; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos ativos financeiros imobiliários; 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, concluímos pela existência e pela adequação dos critérios utilizados para a valorização das aplicações em ativos financeiros imobiliários, assim como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Valorização de aplicações em cotas de fundo de investimento	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em cotas de fundo de investimento ("Fundo Investido") correspondentes a 39,97% do seu patrimônio líquido, cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas do Fundo Investido divulgada pelo administrador. Esse fundo investe substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo, ativamente negociados e para os quais os preços e indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados de liquidação e custódia. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização das aplicações no Fundo Investido, com base na cota divulgada pelo seu administrador; • Obtenção da carteira de investimentos e as últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis do Fundo Investido na data-base da nossa auditoria e avaliação, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, dos assuntos significativos que pudessem impactar os ativos da Classe; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações no Fundo Investido; 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, concluímos pela adequação da valorização, assim como o nível de divulgação das aplicações em cotas do Fundo Investido, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao período de período de 06 de maio de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 02 de abril de 2025, sem modificação de opinião.

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 dos auditores 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.

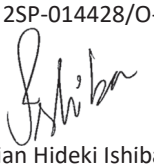
– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

MAUÁ CAPITAL HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		2025		2024	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**61.894**	**100,13%**	**80.783**	**100,15%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**24.705**	**39,97%**	**4.898**	**6,07%**
Disponibilidade		**24.705**	**39,97%**	**4.898**	**6,07%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	24.705	39,97%	4.898	6,07%
Títulos e Valores Mobiliários		**37.189**	**60,16%**	**75.878**	**94,07%**
Ativos Financeiros de natureza Imobiliária	**5**	**37.189**	**60,16%**	**75.878**	**94,07%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários		37.189	60,16%	75.878	94,07%
Despesas Antecipadas		**-**	**0,00%**	**7**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	7	0,01%
Total do Ativo		**61.894**	**100,13%**	**80.783**	**100,15%**
Passivo					
Circulante		**79**	**0,13%**	**118**	**0,15%**
Valores a pagar	**10**	**79**	**0,13%**	**118**	**0,15%**
Taxa de Gestão		67	0,11%	85	0,11%
Taxa de Administração		10	0,02%	25	0,03%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	3	0,00%
Taxa de Custódia		-	0,00%	5	0,01%
Total do Passivo		**79**	**0,13%**	**118**	**0,15%**
Patrimônio Líquido	**8**	**61.815**	**100,00%**	**80.665**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		65.920	106,64%	88.311	109,48%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		10.966	17,74%	364	0,45%
Custos relacionados à emissão de cotas		(2.960)	-4,79%	(2.960)	(3,67%)
Distribuição de rendimentos		(12.111)	-19,59%	(5.050)	(6,26%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**61.894**	**100,13%**	**80.783**	**100,15%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

MAUÁ CAPITAL HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**10.850**	**906**
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários		5.337	(2.114)
Resultado com Juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários		4.974	2.858
Prêmio CRI		539	30
Resultado com cotas de fundo de investimentos imobiliários		-	132
Cotas de fundos de investimento		**763**	**356**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		763	356
Demais despesas	**10**	**(1.011)**	**(898)**
Taxa de gestão		(654)	(714)
Taxa de distribuição		(94)	-
Auditoria externa		(82)	-
Taxa de administração		(72)	(74)
Taxa de escrituração		(32)	-
Taxa B3/SELIC		(29)	(43)
Taxa de fiscalização CVM		(19)	(14)
Taxa de custódia		(10)	(44)
Demais despesas		(19)	(9)
Resultado líquido do exercício/período		**10.602**	**364**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

MAUÁ CAPITAL HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 06 de maio de 2024 (ínicio das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período		89.384	-	-	-	89.384
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.ii**	-	-	(2.960)	-	(2.960)
Amortização de principal	**8.iii**	(1.073)	-	-	-	(1.073)
Resultado líquido do período		-	364	-	-	364
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(5.050)	(5.050)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**88.311**	**364**	**(2.960)**	**(5.050)**	**80.665**
Amortização de principal		(22.391)	-	-	-	(22.391)
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(7.061)	(7.061)
Resultado líquido do exercício		-	10.602	-	-	10.602
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**65.920**	**10.966**	**(2.960)**	**(12.111)**	**61.815**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

MAUÁ CAPITAL HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo de investimento de renda Fixa	763	356
Taxa de gestão	(672)	(629)
Taxa de administração	(87)	(49)
Auditoria externa	(82)	-
Taxa de Escrituração	(32)	-
Taxa B3/SELIC	(30)	(40)
Taxa de custódia	(15)	(39)
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(20)
Demais pagamentos	(19)	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(186)**	**(430)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	75.611	(106.656)
Aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários	(36.936)	22.841
Recebimento de Amortização com Certificados de Recebíveis imobiliários	5.351	-
Recebimento de Juros com Certificados de Recebíveis imobiliários	4.974	8.681
Prêmio de Certificados de Recebíveis imobiliários	539	30
Aplicação/resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(379)
Recebimento de amortização/juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	510
Caixa líquido das atividades de investimento	**49.539**	**(74.973)**
Amortização de principal	(22.391)	(1.073)
Distribuição de rendimentos	(7.061)	(5.050)
Custos relacionados à emissão de cotas	(94)	(2.960)
Integralização de cotas no período	-	89.384
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(29.546)**	**80.301**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**19.807**	**4.898**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4.898	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	24.705	4.898
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**19.807**	**4.898**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.698.848/0001-65
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Mauá Capital High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 11 de abril de 2024 sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas atividades no dia 06 de maio de 2024, com prazo de duração de 05 (cinco) anos, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é constituído por classe única denominada Classe Única de Cotas do Mauá Capital High Grade 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"). Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em ativos financeiros de natureza imobiliária via certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") no valor total de R$ 37.189, que representavam 60,16% do seu patrimônio líquido, estando, assim, desenquadrado em relação a sua política de investimentos.

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 n° 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 31 de março de 2026.

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 e 2024, 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

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e por certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i. 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 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento renda fixa **(a)**	24.705	4.898
Total	**24.705**	**4.898**

(a) Cotas de fundos de investimento renda fixa

	2025			2024		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	7.782,56	3.174,83	24.705	1.760	2.782,74	4.898

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Títulos privados

I. Certificados de recebíveis imobiliários – CRI

A Classe tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados "Ativos Alvo", além dos ativos de liquidez.

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.

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:

Mauá Capital High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

							31/12/2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice / Taxa % a.a.**	**Garantias (*)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor**
HABITASEC	19L0823309	1ª emissão, 181ª série	IPCA + 6,250000	vii, xv e xvi	12/12/2019	12/12/2034	2.668	2.075
TRUE SECURITIZADORA	21J1022783	456ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,500000	iii, v, xvi e xviii	15/10/2021	15/10/2031	1.641	1.565
HABITASEC	20L0687995	1ª emissão, 260ª série	100% do CDI + 2,500000	iv, v e vii	11/12/2020	22/12/2026	1.889	2.015
VIRGO SECURITIZACAO	22H0718730	45ª emissão, 1ª série	IPCA + 7,040800	vii, xvi e xx	12/08/2022	15/08/2034	3.225	3.449
OPEA	19L0907949	1ª emissão, 239ª série	IGPM + 4,750000	vii e xx	20/12/2019	15/12/2034	924	515
TRUESEC	21E0514204	1ª emissão, 392ª série	IPCA + 5,600000	xvi	14/05/2021	28/05/2031	2.558	256
VIRGO SECURITIZACAO **(*)**	19K0981679	4ª emissão, 54ª série	IPCA + 6,000000	i, v, vii, xvi e xx	14/11/2019	16/12/2031	2.558	399
HABITASEC	22I1560033	16ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,250000	xiv, xvi e xv	23/09/2022	22/09/2032	2.351	286
TRUESEC	21C0776201	1ª emissão, 374ª série	IPCA + 6,750000	vii e xvi	12/03/2021	12/03/2036	3.731	3.555
TRUESEC	20H0747626	1ª emissão, 2ª série	IPCA + 7,230000	vii e xvi	28/08/2020	12/02/2039	828	679
TRUESEC	20H0747477	1ª emissão, 2ª série	IPCA + 7,070000	vii e xvi	28/08/2020	12/05/2038	4.535	4.948
TRUESEC	21D0402879	1ª emissão, 376ª série	IPCA + 6,500000	vii e xvi	12/04/2021	14/04/2036	2.236	2.623
VIRGO SECURITIZACAO	22C0050625	4ª emissão, 447ª série	IPCA + 7,200000	iii, v, vii e xvi	03/03/2022	24/02/2032	6.671	5.914
VIRGO SECURITIZACAO	22A0253223	4ª emissão, 435ª série	IPCA + 7,200000	iii, v, vii e xvi	12/01/2022	15/01/2032	2.146	2.532
HABITASEC	19L0906182	1ª emissão, 183ª série	IPCA + 12,000000	iii, viii e xvi	20/12/2019	21/12/2029	4.471	3.989
HABITASEC	19K1139273	1ª emissão, 178ª série	IPCA + 6,500000	xiv, xv e xvi	29/11/2019	26/11/2025	2.559	2.389
TOTAL							**44.991**	**37.189**

Mauá Capital High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.698.848/0001-65

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

31/12/2024

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice / Taxa %a.a	Garantias (*)	Emissão	Vencimento	Qtd	Valor
OPEA	15L0648443	1ª emissão, 132ª série	IPCA + 6,000000	iii, xvi e xix	12/11/2021	12/11/2031	12	6.964
OPEA	15L0790908	1ª emissão, 543ª série	IPCA + 6,000000	iii, xvi e xix	12/11/2021	12/11/2031	11	6.383
VIRGO SECURITIZACAO	22H0718730	45ª emissão, 1ª série	IPCA + 7,040800	vii, xvi e xx	12/08/2022	15/08/2034	6.671	6.094
VIRGO SECURITIZACAO	19G0290123	4ª emissão, 41ª série	IPCA + 6,000000	iii, vii, viii e xx	19/07/2019	11/07/2033	5.635	5.784
VIRGO SECURITIZACAO	18F0849431	4ª emissão, 21ª série	IPCA + 7,000000	iii, vii, xvi, xx e x	25/06/2018	13/12/2032	5.615	5.397
TRUESEC	21E0514204	1ª emissão, 392ª série	IPCA + 5,600000	xvi	14/05/2021	28/05/2031	4.535	4.832
TRUE SECURITIZADORA	21J1022783	456ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,500000	iii, v, xvi e xviii	15/10/2021	15/10/2031	4.471	3.947
HABITASEC	22I1560033	16ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,250000	xiv, xvi e xv	23/09/2022	22/09/2032	3.731	3.583
VIRGO SECURITIZACAO	22C0050625	4ª emissão, 447ª série	IPCA + 7,200000	iii, v, vii e xvi	03/03/2022	24/02/2032	3.225	3.543
HABITASEC	19K1139273	1ª emissão, 178ª série	IPCA + 6,500000	xiv, xv e xvi	29/11/2019	26/11/2025	2.668	2.791
HABITASEC	19L0823309	1ª emissão, 181ª série	IPCA + 6,250000	vii, xv e xvi	12/12/2019	12/12/2034	2.559	2.598
OPEA	19L0907949	1ª emissão, 239ª série	IGPM + 4,750000	vii e xx	20/12/2019	15/12/2034	2.236	2.595
HABITASEC	20L0687995	1ª emissão, 260ª série	100% do CDI + 2,500000	iv, v e vii	11/12/2020	22/12/2026	2.146	2.423
HABITASEC	22A0791137	1ª emissão, 325ª série	IPCA + 7,500000	i, iii, xvi e xx	18/01/2022	15/07/2038	2.433	2.290
HABITASEC	19L0906182	1ª emissão, 183ª série	IPCA + 12,000000	iii, viii e xvi	20/12/2019	21/12/2029	1.641	2.199
VIRGO SECURITIZACAO	17L0765996	4ª emissão, 18ª série	IPCA + 7,000000	iii, vii, xvi, xx e x	11/12/2017	13/12/2032	3.198	2.139
VIRGO SECURITIZACAO	22A0253223	4ª emissão, 435ª série	IPCA + 7,200000	iii, v, vii e xvi	12/01/2022	15/01/2032	1.889	2.068
OPEA	20F0674264	1ª emissão, 265ª série	CDI + 5,000000	i, v, vii, xx e xvi	03/06/2020	16/05/2033	2.172	1.771
HABITASEC	20L0765928	1ª emissão, 221ª série	IPCA + 7,500000	i, xiv e xvi	28/12/2020	15/06/2036	2.063	1.567
HABITASEC	21H0953114	1ª emissão, 246ª série	IPCA + 7,500000	xvi e xx	20/08/2021	15/02/2038	1.511	1.328
HABITASEC	21E0048439	1ª emissão, 257ª série	IPCA + 7,500000	i, xiv e xvi	03/05/2021	10/07/2032	1.574	1.125
TRUE SECURITIZADORA	19J0279700	1ª emissão, 5ª série	100% do CDI + 1,000000	v e xvi	18/10/2019	10/10/2039	893	898
VIRGO SECURITIZACAO	19K0981679	4ª emissão, 54ª série	IPCA + 6,000000	i, v, vii, xvi e xx	14/11/2019	16/12/2031	828	731
TRUESEC	21D0402879	1ª emissão, 376ª série	IPCA + 6,500000	vii e xvi	12/04/2021	14/04/2036	924	708
TRUESEC	20H0747477	1ª emissão, 2ª série	IPCA + 7,070000	vii e xvi	28/08/2020	12/05/2038	2.558	602

HABITASEC	21H0953104	1ª emissão, 245ª série	IPCA + 7,500000	xvi e xx	20/08/2021	15/10/2038	600	575
TRUESEC	20H0747626	1ª emissão, 2ª série	IPCA + 7,230000	vii e xvi	28/08/2020	12/02/2039	2.558	506
TRUESEC	21C0776201	1ª emissão, 374ª série	IPCA + 6,750000	vii e xvi	12/03/2021	12/03/2036	2.351	386
TRUESEC	20B0984807	1ª emissão, 2ª série	IPCA + 6,250000	vii, xvi e xvii	28/02/2020	12/08/2038	2.300	52
Total							**70.708**	**75.878**

(*) Em função dos eventos recentes relacionados à governança da Virgo, adotamos uma postura mais conservadora em relação à exposição ao emissor, com a suspensão da originação de novos negócios com a contraparte.

Adicionalmente, com o objetivo de preservar a estrutura da operação e mitigar riscos, formalizamos em ata a decisão de não realizar movimentações no fundo de reserva do CRI 19K0981679.

Reforçamos ainda que os acontecimentos não impactaram o CRI.

(*) Garantias

(I) Fiança
(II) Coobrigação
(III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(V) Alienação Fiduciária de Participações
(V) Fundo de Despesa
(VI) Fundos de Obras
(VII) Fundo de Reserva
(VIII) Aval
(IX) AFQ
(X) Subordinação
(XI) Fundos
(XII) Contratos de AFP
(XIII) Contrato de AFI
(XIV) Alienação Fiduciária de Ações
(XV) Cessão Fiduciária
(XVI) Alienação Fiduciária dos Imóveis
(XVII) Fundo de Contingências
(XVIII) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(XIX) Alienação Fiduciária de Cotas de FII
(XX) Alienação Fiduciária de Cotas

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Saldo Inicial em 06 de maio de 2024 (início das atividades)	**-**
Aplicação/ Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	83.815
Recebimento de Certificados de Recebíveis imobiliários - Juros/ Amortização	(8.712)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliário	774
Saldo Final em 31 de dezembro de 2024	**75.878**
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(75.611)
Aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários	36.936
Recebimento de Amortização com Certificados de Recebíveis imobiliários	(5.351)
Resultado de Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.337
Saldo Final em 31 de dezembro de 2025	**37.189**

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 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 Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos-Alvo, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado
Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez
O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data

do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não registrou operação com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por Cotas de uma única subclasse.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, não ocorreram subscrição e integralização de cotas.

Durante o período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe subscreveu e integralizou 8.938.436 cotas no montante de R$ 89.384.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 94 (no período findo em 31 de dezembro de 2024 a classe reconheceu o montante de R$ 2.960), 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	2024
Saldo inicial	**2.960**	**-**
Comissão XP	-	2.633
Advogados	-	110
Taxa CVM	-	75
Publicidade	-	25
Assessoria legal na estruturação	-	117
Saldo final	**2.960**	**2.960**

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.

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: na mesma data mencionada no subitem "i".

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, a Classe amortizou o montante de R$ 22.391 (no período de 06 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024 a Classe amortizou o montante de R$ 1.073).

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

A Classe possui suas cotas negociadas na forma escritural.

vi. Distribuição de rendimentos

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	2024
Lucro líquido contábil	**10.602**	**364**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(3.331)	5.335
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(31,95)	160
Resultado conforme regime de caixa	**7.239**	**5.858**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (a)	**7.061**	**5.050**
Rendimentos pagos no período	6.355	5.050
Rendimentos pagos referentes a exercícios anteriores **(b)**	706	-
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento **(b) e (c)**	527	706
Percentual distribuído	**95,07%**	**98,26%**

(*) 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.

(a) Os rendimentos apropriados pela Classe no exercício de 31 de dezembro de 2025 e no período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2025.

(b) O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do período referente a competência de dezembro de 2024 corresponde a R$ 706 (setecentos e seis mil reais) no fechamento e pagamento em 14 de janeiro de 2025.

(c) O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do período referente a competência de dezembro de 2024 corresponde a R$ 527 (quinhentos e vinte e sete mil reais) no fechamento e pagamento em 14 de janeiro de 2026.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício/ Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	6,91563	13,26%
Período de 06 de maio de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024	9,02448	(9,76%)

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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:

	2025		2024	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de gestão	654	0,96%	714	0,83%
Auditoria externa	82	0,12%	-	0,00%
Taxa de administração	72	0,11%	74	0,09%
Taxa de escrituração	32	0,05%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	29	0,04%	43	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	19	0,03%	14	0,02%
Taxa de controladoria	15	0,02%	-	0,00%
Taxa de custódia	10	0,01%	44	0,05%
Taxa ANBIMA	2	0,00%	9	0,01%
Consultoria	2	0,00%	-	0,00%
Total	**917**	**1,34%**	**898**	**1,05%**
Patrimônio líquido médio		**68.039**		**86.201**

a) Remuneração do Administrador e do Gestor

i) Taxa de Administração

Correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 10 (dez 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

Correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Não haverá taxa de performance, assim como não haverá taxa máxima de custódia.

Os demais prestadores de serviço da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador e ao auditor independente, receberão, pela prestação dos serviços à classe, a remuneração que for estabelecida nos seus

respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo da classe e, portanto, não estando inclusas na taxa de Administração.

A cada emissão de novas cotas a partir da primeira emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

A Classe não fará jus a taxa de performance.

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída

11. Atos societários

Em 05 de maio de 2025 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Observado o art. 71 da Instrução CVM 175/2022: (i) As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31.12.2024.

Em 07 de maio de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Aprovar a venda e/ou aquisição, com recursos da Classe, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pela Classe, nos termos da Política de Investimento, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos do Anexo III da Resolução CVM 175, tal aquisição configura potencial conflito de interesse, dos seguintes ativos: (i) cotas de FII administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor; (ii) ativos financeiros e valores mobiliários emitidos ou cujo respectivo lastro seja devido pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas;

(iii) cotas de FII e CRI que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados a serem verificados no momento de aquisição de tais ativos pela Classe; e

(iv) ativos conflitados em ofertas registradas automaticamente ou dispensadas de registro perante a CVM, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que a Classe esteja autorizada a segui-lo, nos termos da regulamentação aplicável, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados.

12. Política de divulgação das informações

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

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 n.º 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 nº 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 n° 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%.

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 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	2025	2024
Mauá Capital Real Estate LTDA	Taxa de gestão	Passivo	Passivo
		Despesa	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Passivo	Passivo
		Despesa	Despesa

15. 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.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que o Administrador, no exercício, 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