Classe Única de Cotas do Mauá Capital Crédito Estruturada Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 43.741.195/0001-33

Demonstrações Financeiras referentes ao
Exercício Findo em 30 de junho de 2026
e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única de Cotas do Mauá Capital Crédito Estruturada Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Mauá Capital Crédito Estruturada Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

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 Crédito Estruturada Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Custódia e valorização de cotas de classes de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía investimentos em cotas de classes de investimento no montante de R$ 892.394 mil, correspondentes a 58,46% do seu patrimônio líquido. Cabe à Administradora da Classe estabelecer e conduzir processos de controles internos para garantir a propriedade e custódia dos ativos financeiros mantidos em sua carteira, assim como a adequada mensuração dos ativos. Em conexão às operações da Classe e à materialidade do saldo de seu investimento, consideramos a custódia e valorização dos ativos financeiros da Classe como área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o entendimento do processo de reconciliação das posições dos investimentos da Classe junto às posições das classes investidas; (ii) obtenção da carteira gerencial da Classe e comparação com os seus respectivos registros contábeis; (iii) confronto da carteira gerencial detalhada da Classe em 30 de junho de 2026 com os relatórios emitidos pelas instituições custodiantes; (iv) obtenção e leitura das demonstrações financeiras auditadas das classes investidas relevantes, com o objetivo de identificar assuntos significativos que possam afetar as demonstrações financeiras da Classe; (v) análise das informações e perfil de risco dos ativos que compõem as carteiras das classes investidas; (vi) recálculo da valorização das classes investidas por meio dos valores de cotas divulgados pelos seus administradores; (vii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitáveis a custódia e a valorização dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas em conjunto.

Custódia e mensuração de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R$643.879 mil, correspondentes a 42,18% de seu patrimônio líquido. Cabe à Administradora da Classe estabelecer e conduzir processos de controles internos para garantir a propriedade e custódia dos ativos financeiros mantidos em sua carteira, assim como a adequada mensuração dos ativos. Em conexão às operações da Classe e à materialidade dos saldos de seus investimentos, consideramos a custódia e mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como área de foco em nossa auditoria

Como nossa auditoria conduziu esse assunto?

Nossos procedimentos de auditoria aplicados aos CRIs, incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições registradas na carteira da Classe, em 30 de junho de 2026, com as informações do respectivo custodiante; (ii) o teste de valorização dos CRIs, em 30 de junho de 2026, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada pela Administradora na mensuração dos ativos; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos referidos ativos aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

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 tomadas pelos usuários 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.

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

220094

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.195/0001- 33

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

Balanço patrimonial

Em 30 de Junho de 2026 e 2025

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

		2026		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**1.536.954**	**100,68%**	**916.730**	**100,08%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**280.862**	**18,40%**	**61.234**	**6,68%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4(i)**	280.862	18,40%	61.234	6,68%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**1.255.411**	**82,24%**	**855.455**	**93,40%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.a**	643.879	42,18%	726.598	79,33%
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.b**	611.532	40,06%	128.857	14,07%
Despesas Antecipadas		**681**	**0,04%**	**41**	**0,00%**
Custo de emissão a diferir		642	0,04%	-	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM		39	0,00%	40	0,00%
Taxa ANBIMA		-	0,00%	1	0,00%
Total do Ativo		**1.536.954**	**100,68%**	**916.730**	**100,08%**
Passivo					
Circulante		**10.499**	**0,68%**	**789**	**0,08%**
Valores a pagar		**10.499**	**0,68%**	**789**	**0,08%**
Taxa de Performance		9.149	0,60%	-	0,00%
Taxa de Administração		1.276	0,08%	725	0,08%
Auditoria Externa		49	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		25	0,00%	25	0,00%
Taxa de Controladoria		-	0,00%	16	0,00%
Taxa de Custódia		-	0,00%	16	0,00%
Taxa de Escrituração		-	0,00%	7	0,00%
Total do Passivo		**10.499**	**0,68%**	**789**	**0,08%**
Patrimônio Líquido		**1.526.455**	**100,00%**	**915.941**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		1.502.730	98,45%	932.934	101,86%
Custos relacionados à emissão de cotas		(38.316)	-2,51%	(38.107)	-4,16%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		62.041	4,06%	21.114	2,31%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**1.536.954**	**100,68%**	**916.730**	**100,08%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.195/0001- 33

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

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**157.192**	**121.050**
Cotas de fundo imobiliário		40.556	2.997
Cotas de fundo imobiliário - Juros		16.985	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários		98.929	116.514
Prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários		682	1.539
Letras de Crédito Imobiliárias		40	-
Resultado com operações compromissadas		**-**	**2**
Notas do Tesouro Nacional		-	2
Cotas de fundos de investimento		**10.027**	**7.516**
Cotas de fundos de renda fixa		10.027	7.516
Demais receitas		**453**	**-**
Taxa de rebate		425	-
Reversão de provisões		28	-
Despesas operacionais	**9**	**(20.745)**	**(10.313)**
Taxa de performance		(9.149)	-
Taxa de administração/gestão		(10.772)	(9.126)
Outras despesas		(313)	(539)
Taxa B3/SELIC		(458)	(301)
Taxa de escrituração		(53)	(347)
Resultado líquido do exercício		**146.927**	**118.254**
Quantidade de cotas		**15.154.882**	**9.329.342**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**9,70**	**12,68**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.195/0001- 33

(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

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Total
Em 30 de junho de 2024		**932.934**	**4.550**	**(38.107)**	**899.377**
Integralização de cotas		-	-	-	-
Amortização de principal		-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	(101.690)	-	(101.690)
Resultado líquido do exercício		-	118.254	-	118.254
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	-	-
Em 30 de junho de 2025	**7**	**932.934**	**21.114**	**(38.107)**	**915.941**
Integralização de cotas		569.796	-	-	569.796
Amortização de principal		-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	(106.000)	-	(106.000)
Resultado líquido do exercício		-	146.927	-	146.927
Rendimentos reinvestidos		-	-	-	-
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(209)	(209)
Em 30 de junho de 2026	**7**	**1.502.730**	**62.041**	**(38.316)**	**1.526.455**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 43.741.195/0001- 33

(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

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo	10.027	7.516
Taxa de rebate	425	-
Taxa de Performance	28	-
Taxa de administração/gestão	(10.220)	9.186
Taxa B3/SELIC	(458)	(276)
Custo de emissão	(668)	-
Demais pagamentos	(219)	(535)
Taxa de Escrituração	(60)	(355)
Taxa de Fiscalização CVM	(51)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.196)**	**15.536**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição Cotas de FII	(442.967)	(23.705)
Cotas de Fundo Imobiliário	17.833	5.112
Prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários	682	1.539
Aquisição/resgate de certificado de recebíveis imobiliários	39.538	(23.594)
Juros e amortização de CRI	142.110	159.675
Letras de Crédito Imobiliárias	40	-
Aquisição/resgate de notas do tesouro nacional	-	2
Caixa líquido das atividades de investimento	**(242.764)**	**119.029**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	569.796	-
Distribuição de rendimentos	(106.000)	(101.690)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(208)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**463.588**	**(101.690)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**219.628**	**32.875**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	61.234	46.731
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	280.862	61.234
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**219.628**	**14.503**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 02 de agosto de 2021 e iniciou suas atividades em 04 de janeiro de 2023 sob a forma de condomínio fechado e classe única, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. Possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do Mauá Capital Crédito Estruturada Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

A Classe tem como objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos ativos-alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos-alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; não cabendo à assembleia geral deliberar sobre a alienação ou a aquisição de quaisquer ativos pela Classe, sem prejuízo da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses.

A Classe destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

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 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3. Descrição das 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 apresentadas em reais 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 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de renda fixa com liquidez imediata.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

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 financeiros para fins de mensuração

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, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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

Ativos 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.

Em 30 de junho de 2026, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa não imobiliário*,* cotas de fundo de investimento imobiliário, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, e por certificados de recebíveis imobiliário.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) 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 30 de junho de 2026 estão assim representados:

(i) Cotas de fundo de investimentos

	2026			2025		
Renda Fixa	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Firf Ref DI LP	82.875,97	3.388,94	280.862	20.698,47	2.958,40	61.234
Total			280.862			61.234

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe tem como política investir 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.

Os ativos são 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, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

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

								2026		2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa %a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Valor**	**Qtd**	**Valor**
OPEA	26F3768689	614ª emissão, série única	IPCA + 10,00	IPCA	(v)	22/06/2026	15/04/2041	80.000	80.150	-	-
HABITA SEC	24D2858481	55ª emissão, série única	IPCA + 11,00	IPCA	(i), (ii), (iv), (v) e (xi)	12/04/2024	15/04/2029	50.828	56.324	-	-
LVCPSEC	26D5756296	76ª emissão, 1º série	IPCA + 9,50	IPCA	(i), (iv), (v) e (vi)	20/04/2026	17/04/2031	33.691	39.143	-	-
CANAL SEC	23L1538459	69ª emissão, 1º série	IPCA + 8,00	IPCA	(v) e (xii)	12/12/2023	10/09/2039	26.315	29.863	-	-
OPEA	24H2282134	1ª emissão, 546ª série	CDI + 6,00	CDI	(i), (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii) e (xxiv)	30/08/2024	24/01/2029	-	-	10.000	5.389
VIRGO SEC	24K1807630	229ª emissão, 1ª série	DI + 3,00	DI	(v), (iv), (vi), (xii) e (xxiv)	12/11/2024	22/11/2029	-	-	6.577	6.465
TRUE SEC	23D1610941	127ª emissão, 3ª série	IPCA + 9,00	IPCA	(iv) e (v)	12/04/2023	12/07/2032	20.000	7.224	20.000	8.839
TRUE SEC	23L1802298	127ª emissão, 3ª série	IPCA + 9,00	IPCA	(iv) e (v)	11/12/2023	10/09/2036	20.360	7.487	20.360	9.288
OPEA	24L2728138	363ª emissão, 2ª série	CDI + 4,0731	CDI	(xxii) e (xxiv)	13/12/2024	25/04/2028		-	10.075	9.858
CANAL SEC	23G0990171	49ª emissão, 1ª série	CDI + 5,00	CDI	(iv), (v) e (xi)	05/07/2023	22/06/2033	13.414	10.725	13.414	11.588
TRUE SEC	23A1687794	127ª emissão, 3ª série	IPCA + 12,00	IPCA	(iv) e (v)	17/01/2023	11/02/2041	23.986	11.180	23.986	12.439
TRUESEC	23D1173427	152ª emissão, 2ª série	CDI + 4,78	CDI	(iv), (v), (vi), (xviii), (xxiv) e (xxv)	04/04/2023	05/04/2028	25.000	12.109	25.000	17.165
CANAL SEC	23F1577420	51ª emissão, 2ª série	IPCA + 11,35	IPCA	(ii), (v), (xi) e (xii)	14/06/2023	21/06/2038	18.928	16.709	18.928	17.698
TRUE SEC	24L3400426	127ª emissão, 4ª série	IPCA + 10,50	IPCA	(iv) e (viii)	19/12/2024	10/10/2039	24.400	19.963	24.400	23.766
OPEA	24L2728136	363ª emissão, 1ª série	CDI + 4,0731	CDI	(xxii) e (xxiv)	13/12/2024	24/12/2029	-	-	23.725	23.793
TRUE SEC	23G2012305	175ª emissão, 1ª série	IPCA + 11,00	IPCA	(ii), (xix) e (xvi)	20/07/2023	16/07/2035	-	-	27.900	25.979
TRUE SEC	24C2246101	292ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,70	IPCA	(xxiv)	02/04/2024	07/12/2027	31.822	19.232	31.822	28.984
TRUE SEC	23H1023846	179ª emissão, 1ª série	CDI + 3,18	CDI	(v) e (xix)	15/08/2023	14/08/2031	-	-	28.885	28.993
TRUE SEC	23L1953232	152ª emissão, 3ª série	CDI + 5,00	CDI	(xxiv)	08/12/2023	06/12/2027	32.000	29.282	32.000	30.611
TRUE SEC	23G1446053	164ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,06	IPCA	(v) e (xvii)	21/07/2023	10/07/2035	35.000	29.955	35.000	31.103
TRUE SEC	23G1446061	164ª emissão, 2ª série	CDI + 4,50	CDI	(xiv) e (xvii)	21/07/2023	10/07/2035	35.000	31.839	35.000	33.141
TRUE SEC	23E1781398	152ª emissão, 1ª série	CDI + 6,00	CDI	(i), (iv), (xvii) e (xxiv)	26/05/2023	09/12/2026	38.260	25.633	38.260	34.676
HABITA SEC	23I2066060	33ª emissão, 1ª série	IPCA + 10,00	IPCA	(i), (ii), (iv), (v) e (xxiv)	27/09/2023	15/09/2028	35.000	32.902	35.000	36.033
CANAL SEC	23F1525319	51ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,50	IPCA	(ii), (v), (xi) e (xii)	14/06/2023	20/06/2028	38.992	34.243	38.992	36.399
TRUE SEC	24D3680470	229ª emissão, 1ª série	IPCA + 10,55	IPCA	(i), (v) e (vi)	17/05/2024	24/05/2034	40.000	38.050	40.000	39.828
TRUE SEC	23D1173345	150ª emissão, 1ª série	IPCA + 10,06	IPCA	(ii), (iv), (v), (ix) e (xi)	04/04/2023	04/04/2035	45.000	40.114	45.000	41.732
TRUE SEC	23J1450748	243ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,70	IPCA	(i), (iv), (xvii) e (xxiv)	11/10/2023	14/10/2038	-	-	54.008	52.470
TRUE SEC	22L1668408	91ª emissão, 2ª série	IPCA + 8,22	IPCA	N/A	21/12/2022	21/12/2034	76.991	71.752	76.991	75.213
VIRGO SEC	24B0014064	130ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,00	IPCA	(ii), (iv), (v), (xi) e (xxiv)	02/02/2024	16/02/2029	-	-	86.883	85.146
Total								**744.987**	**643.879**	**802.206**	**726.598**

(iii) ***Garantias:***

(i) Alienação Fiduciária de Quotas
(ii) Aval
(iii) Hipoteca
(iv) Fundo de Reserva
(v) Alienação Fiduciária de imóveis
(vi) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios
(vii) Apólices de Seguro
(viii) Cessão Fiduciária de imóvel
(ix) Investimentos Financeiros
(x) Alienação Fiduciária de Ações
(xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis
(xii) Fiança
(xiii) Fundo de Liquidez
(xiv) Garantia Real Imobiliária
(xix) Cessão Fiduciária
(xv) Coobrigação
(xvi) Seguro
(xvii) Cessão Fiduciária de aluguel
(xviii) Fundo de Aplicação
(xx) Cessão Fiduciária de Seguro
(xxi) Cessão Fiduciária de garantia
(xxii) Fundo de Obras
(xxiii) Alienação Fiduciária
(xxiv) Fundo de Despesas
(xxv) Garantia fidejussória

i. Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2026	2025
Saldo inicial	726.598	828.521
(+/-) Aplicação/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(39.538)	23.594
(-) Recebimento de amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	(142.110)	(159.675)
(+/-) Recebimento de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	-	2.567
(-) Integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	(84.922)
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário	98.929	116.514
Saldo final	**643.879**	**726.598**

b) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

i. As características dos fundos de investimento imobiliário com sua quantidade total e sua respectiva quantidade detida pela Classe estão apresentadas abaixo:

				2026
Fundo	**Quantidade emitida**	**Quantidade detida**	**% de participação**	**Valor de mercado**
(i) Mauá Capital Logística Feeder FII	80.000.000	10.833.482	13,54%	117.758
(ii) Jive Mauá Propriedades FII	850.000	850.000	100,00%	84.187
(iii) CVPar FII em hoteis	1.150.000	680.000	59,13%	71.099
(iv) Invista Brazilian Business Park	53.077.768	21.617.257	40,73%	234.993
(v) Mauá planta FII	2.053.000	500.000	24,35%	55.063
(vi) Alicerce FII	451.500	431.975	95,68%	48.432
Total		**34.912.714**		**611.532**

				2025
Fundo	**Quantidade emitida**	**Quantidade detida**	**% de participação**	**Valor de mercado**
(i) Mauá Capital Logística Feeder FII	80.000.000	4.216.431	5,27%	43.885
(ii) Jive Mauá Propriedades FII	850.000	850.000	100,00%	84.972
Total		**5.066.431**		**128.857**

i. Mauá Capital Logística Feeder FII

O Mauá Capital Logística Feeder FII foi constituído em 04 de novembro de 2024 e iniciou suas atividades em 03 de janeiro de 2025 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério do gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento. É administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. sob a gestão da Mauá Capital Real Estate Ltda e é destinado a investidores em geral. O Mauá Capital Logística Feeder FII tem por objeto proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ 57.466.934/0001-30.

ii. Jive Mauá Propriedades FII

O Jive Mauá Propriedades FII foi constituído em 02 de junho de 2025 e iniciou suas atividades em 09 de junho de 2025 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. É administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. sob a gestão da Mauá Capital Real Estate Ltda e é destinado a investidores profissionais. O Jive Mauá Propriedades FII tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Imobiliários”).

iii. CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis

O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada foi constituído em 14 de agosto de 2025 com classe única sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 anos de duração, prorrogável por mais 2 anos. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aquisição das unidades hoteleiras do empreendimento hoteleiro denominado “Hilton Garden Inn.

iv. Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário

O Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 17 de outubro de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

O fundo tem como objetivo de investimento a obtenção de renda e ganho de capital mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação.

v. FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/1993 e da Resolução CVM nº 175. O Fundo destina-se à participação de investidores em geral, observado o público-alvo definido em seu Regulamento e na regulamentação aplicável.

O fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e ganho de capital por meio da aquisição, desenvolvimento, incorporação, construção, exploração, locação e alienação de ativos imobiliários, podendo deter os imóveis diretamente ou indiretamente por meio de participações em sociedades de propósito específico (SPEs) e/ou holdings imobiliárias, observada a política de investimentos estabelecida em seu Regulamento.

vi. FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

O FII Alicerce Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada foi constituído em 25 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2025, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

O fundo 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 da Classe, conforme aplicável.

ii. Movimentação

	2026	2025
Saldo inicial	128.857	22.097
(+) Aplicação/resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	442.967	23.705
(-) Recebimento de amortização de cotas de fundo de investimento imobiliário	(17.833)	(3.771)
(+) Integralização com certificado de recebíveis imobiliário	-	84.922
(+) Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário	16.985	(1.093)
(+) Resultado com cotas de fundos Imobiliários	40.556	2.997
Saldo final	**611.532**	**128.857**

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos 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 fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

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 exposta 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. Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. *Subscrição e integralização*

O património inicial da classe foi formado inicialmente pela emissão de 4.658.850 (quatro milhões seiscentos e cinquenta e oito mil oitocentos e cinquenta) cotas de série única, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação foi de R$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante de R$ 465.885, conforme “demonstração das mutações patrimoniais”. Após o encerramento da primeira emissão de cotas do fundo. No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação a Classe e à sua forma de integralização.

A Classe poderá realizar novas emissões de cotas no montante de até R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, nem de alteração do regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foram integralizadas 5.825.540 cotas no montante de R$ 569.796 conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

ii. *Custos relacionados à emissão de cotas*

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 houve o montante de R$209 referente a custos de emissão relacionados à emissão de cotas, conforme pode ser demonstrado na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

iii. *Amortização*

Em caso 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 em data anterior ao do pagamento da amortização; e,
(ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

Não ocorreram amortização de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

iv. *Resgate*

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668/93 e na Instrução CVM 472, revogada pela Resolução 175/22, não é permitido o resgate de Cotas da Classe.

v. *Distribuição de rendimentos*

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026	2025
Resultado líquido contábil	**146.927**	**118.254**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(41.082)	(8.602)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	9.531	(426)
Lucro conforme regime de caixa	**115.376**	**109.227**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	106.000	101.690
Rendimentos a distribuir (*)	13.639	-
Percentual distribuído	**104%**	**93%**

(*) O resultado caixa referente a junho de 2026 necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho 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 30 de junho de 2026, auditados.

vi. *Ambiente de negociação das cotas*

As Cotas poderão ser depositadas para negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério do Administrador e do Gestor, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas da Classe na B3.

Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas da Classe ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

vii. ***Evolução e rentabilidade***

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	100,72	2,51%
30 de junho de 2025	98,18	(9,46%)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e dos custos relacionados a emissão de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Mauá Capital Real Estate Ltda
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos da Classe

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

	2026		2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de performance	9.149	0,90%	-	0,00%
Taxa de administração	8.782	0,86%	1.456	0,16%
Taxa de gestão	1.990	0,20%	7.670	0,85%
Taxa B3/SELIC	458	0,04%	301	0,03%
Auditoria externa	97	0,01%	43	0,00%
Taxa de custódia	79	0,01%	283	0,03%
Taxa de controladoria	55	0,01%	144	0,02%
Taxa de escrituração	53	0,01%	347	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01%	54	0,01%
Taxa de distribuição	26	0,00%	-	0,00%
Advogados	4	0,00%	7	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	6	0,00%
Total	**20.745**	**2,05%**	**10.313**	**1,14%**
Patrimônio líquido médio		**1.019.086**		**903.377**

a) Taxa global

A Taxa Global, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto: 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa Global"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

A Taxa Global será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxa Máxima Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% (um por cento) ao ano.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo da Taxa Máxima Global acima: (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da gestora.

i. Taxa de performance

Além da remuneração que lhe é devida em relação a Taxa Global, a gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pela Classe à gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1+\text{Taxa de Correção}_{x}^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção (m/x)[1] = Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$\textbf{Resultado}_{\textbf{m-1}} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\textbf{m}-\textbf{1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_{i} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{i}^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil m-1 = Patrimônio líquido contábil mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

Rendimento^{i} = rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = Mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = Mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A gestora poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado à administradora.

ii. A Classe não possui taxa ingresso ou saída.

10. Atos societários

Em 30 de julho de 2025 – Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas: Foi aprovada a ratificação da retenção de parte dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025, permitindo que a distribuição de rendimentos ocorresse em percentual inferior a 95%, com os valores retidos podendo ser aplicados ou reinvestidos em ativos-alvo e/ou ativos de liquidez, para posterior distribuição aos cotistas.

Em 10 de novembro de 2025 – Assembleia Geral Ordinária de Cotistas: Foram aprovados as Demonstrações Financeiras, as Notas Explicativas e o Relatório dos Auditores Independentes referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2025, ficando a Administradora autorizada a praticar todos os atos necessários à implementação da deliberação.

Em 07 de janeiro de 2026 – Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas: Foi aprovada a ratificação da retenção de parte dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2025, com base no balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025, permitindo que a distribuição de rendimentos ocorresse em percentual inferior a 95%, com os valores retidos podendo ser aplicados ou reinvestidos em ativos-alvo e/ou ativos de liquidez, para posterior distribuição aos cotistas.

Em 28 de maio de 2026 – Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas: Foram aprovadas alterações no Regulamento do Fundo para ampliar a política de investimentos, incluindo novos ativos elegíveis além de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), bem como a inclusão da possibilidade de recompra de cotas pela Classe, observados os limites e condições previstos na Resolução CVM nº 175 e no Regulamento do Fundo. A Administradora foi autorizada a adotar as providências necessárias para implementação das alterações aprovadas.

11. 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 a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12. 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 1585, 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° 11.033/2004, 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 1585, 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.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período findo em 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2026	2025
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	8.782	1.456
			Passivo	1.276	725
Mauá Capital Real Estate Ltda	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	1.990	7.670
			Passivo	-	-
		Taxa de performance	Despesa	9.149	-

14. Valor justo

O Fundo aplica o Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e as disposições da Resolução CVM nº 175, para os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, por meio da apresentação das mensurações de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo.

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.

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:

	30/06/2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	280.862	-	280.862
Cotas de fundo de investimento imobiliário	611.532	-	611.532
Certificados de recebíveis imobiliários	-	643.879	643.879
Total do ativo	**1.536.273**	**643.879**	**1.536.273**

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 pelo auditor independente

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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.

17. Eventos Subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07