Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 36.420.742/0001-13)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, 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 em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, 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 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

www.pwc.com.br

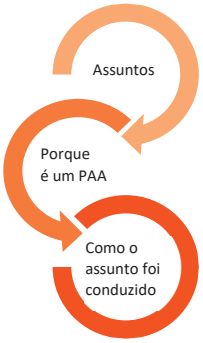
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.f e 5.a) Conforme apresentado no balanço patrimonial, a Classe possui aplicações em propriedades para investimento. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administradora e de especialistas externos. A mensuração do valor justo considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, na renda líquida possível de ser auferida pelas propriedades para investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração desse investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Outros assuntos – Valores correspondentes aos períodos anteriores

O exame das demonstrações financeiras relativas ao período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 1 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2026 e 13 de outubro de 2025, respectivamente, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe 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 continuidade das operações de uma classe é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Papel: Partner
Data/Hora da Assinatura: 29 de setembro de 2026 | 19:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.420.742/0001-13

(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 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		30/06/2026		31/12/2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**88.539**	**7,24%**	**119.637**	**9,96%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**70.639**	**5,79%**	**75.200**	**6,26%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	70.638	5,79%	75.073	6,25%
Banco Conta Movimento		1	0,00%	127	0,01%
Realização		**17.816**	**1,45%**	**12.277**	**1,02%**
Aluguéis	**6.a**	7.695	0,63%	6.543	0,54%
Aluguéis - PDD	**6.a**	(2.939)	-0,24%	(852)	-0,07%
Distrato	**6.c**	6.342	0,51%	-	0,00%
Allowance		3.865	0,32%	4.344	0,36%
Comissão sobre aluguéis		1.954	0,16%	2.242	0,19%
Reembolso de IPTU		899	0,07%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		**84**	**0,01%**	**32.160**	**2,68%**
Taxa de Fiscalização CVM		83	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%	-	0,00%
Custo relacioando a emissão de cotas		-	0,00%	32.160	2,68%
Não Circulante		**1.134.681**	**92,96%**	**1.082.739**	**90,12%**
Propriedade para Investimento	**5.a**	**1.112.546**	**91,14%**	**1.057.768**	**88,05%**
Imóveis Acabados		1.112.546	91,14%	1.057.768	88,05%
Realização a longo prazo		**22.135**	**1,82%**	**24.971**	**2,07%**
Linearização de aluguéis		16.919	1,39%	19.755	1,64%
Depósitos judiciais		5.216	0,43%	5.216	0,43%
Total do Ativo		**1.223.220**	**100,20%**	**1.202.376**	**100,08%**
Passivo					
Circulante		**2.562**	**0,20%**	**1.048**	**0,08%**
Valores a pagar		**2.562**	**0,20%**	**1.048**	**0,08%**
IPTU		1.482	0,12%	-	0,00%
Taxa de Administração		867	0,07%	908	0,07%
Auditoria Externa		149	0,01%	68	0,01%
Taxa B3/SELIC		32	0,00%	25	0,00%
Valores a identificar		32	0,00%	-	0,00%
Laudo de Avaliação		-	0,00%	47	0,00%
Total do Passivo		**2.562**	**0,20%**	**1.048**	**0,08%**
Patrimônio Líquido		**1.220.658**	**100,00%**	**1.201.328**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		1.095.173	89,72%	1.095.173	91,16%
Custos relacionados à emissão de cotas		(42.010)	-3,44%	(9.850)	-0,82%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		278.806	22,84%	189.273	15,76%
Distribuição de rendimentos		(111.311)	-9,12%	(73.268)	-6,10%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**1.223.220**	**100,20%**	**1.202.376**	**100,08%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.420.742/0001-13

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

Demonstração do resultado

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe) e Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 (Data da mudança de administradora da Classe)

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

	Nota	Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)	Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	Período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**93.426**	**32.259**	**12.929**
Resultado com Ajuste a Valor Justo - Imóveis	**5.a**	54.095	10.227	(16.340)
Renda de aluguéis	**6.a**	38.790	14.561	31.847
Distrato	**6.c**	6.342	-	70
Linearização	**6.a**	85	7.906	1.773
Reversão de provisões - Linearização		(2.922)	-	-
IPTU		(1.100)	(103)	(461)
Condomínios		(850)	(99)	(1.724)
Allowance		(478)	(283)	(726)
Despesa com comissão sobre aluguel		(288)	(168)	(344)
Seguros		(186)	(72)	-
Manutenção de imóveis		(40)	(41)	(971)
Laudo de avaliação		(17)	(45)	(157)
Consultoria de imóveis		(5)		
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários		-	162	-
Aluguéis - PDD		-	114	55
Resultado com Letras de Crédito Imobiliárias		-	7	-
Outras despesas com propriedade para investimento		-	93	(93)
Cotas de fundos de investimento		**3.658**	**8.312**	**405**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		3.658	8.312	405
Demais receitas		**-**	**380**	**25**
Outras receitas operacionais		-	380	25
Demais despesas		**(1.973)**	**103**	**-**
Reversão de provisões		(1.973)	103	-
Despesas operacionais	**10**	**(5.578)**	**(2.938)**	**(2.241)**
Taxa de administração		(5.112)	(2.598)	(531)
Outras despesas		(466)	(340)	(1.710)
Resultado líquido do período		**89.533**	**38.116**	**11.118**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.420.742/0001-13

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe) e Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 (Data da mudança de administradora da Classe)

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024		**569.230**	**-**	**(33.689)**	**136.649**	**672.190**
Cisão ocorrida em 27 de agosto de 2025		(52.507)	-	-	6	(52.501)
Resultado líquido do período		-	-	-	11.118	11.118
Rendimentos reinvestidos		-	-	-	3.403	3.403
Distribuição de rendimentos		-	-	(26.036)	-	(26.036)
Em 18 de setembro de 2025 (data da transferência de administração)		**516.723**	**-**	**(59.725)**	**151.176**	**608.174**
Integralização de cotas		578.450	-	-	-	578.450
Amortização de principal		-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	-	(13.543)	-	(13.543)
Rendimentos reinvestidos		-	-	-	(19)	(19)
Resultado líquido do período		-	-	-	38.116	38.116
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(9.850)	-	-	(9.850)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**1.095.173**	**(9.850)**	**(73.268)**	**189.273**	**1.201.328**
Integralização de cotas		-	-	-	-	-
Amortização de principal		-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	-	(38.043)	-	(38.043)
Resultado líquido do período		-	-	-	89.533	89.533
Rendimentos reinvestidos		-	-	-	-	-
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(32.160)	-	-	(32.160)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**1.095.173**	**(42.010)**	**(111.311)**	**278.806**	**1.220.658**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.420.742/0001-13

(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

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe) e Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 (Data da mudança de administradora da Classe)

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

	Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)	Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	Período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	37.638	11.206	32.625
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	3.658	8.717	405
Reversão de provisões	115	-	-
Valores a identificar	32	(39)	-
Taxa de administração	(5.153)	(1.690)	(592)
Condomínios	(850)	(99)	(1.724)
IPTU	(517)	15	-
Seguros	(186)	-	-
Laudo de avaliação	(64)	(16)	(154)
Manutenção de imóveis	(40)	118	(1.108)
Outras despesas de imóveis	-	(138)	-
Distrato	-	-	70
Pagamento de despesas impostos, taxas	-	-	(592)
Pagamento de IR s/aplicação financeira	-	-	(17)
Outros	-	-	(68)
Pagamento de Comissão	-	(113)	(1.033)
Caixa transferido para fins de cisão	-	-	(799)
Outras despesas	(468)	(324)	(1.782)
Caixa líquido das atividades operacionais	**34.165**	**17.637**	**25.231**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de Imóveis	-	(449.189)	-
CAPEX - Imóveis	(683)	(15.832)	-
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	(248.253)	-
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	248.415	-
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	-	(12.220)	-
Venda de Letras de Crédito Imobiliárias	-	12.227	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(683)**	**(464.852)**	**-**
Integralização de cotas	-	578.450	-
Distribuição de rendimentos	(38.043)	(16.899)	(25.727)
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(42.010)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(38.043)**	**519.541**	**(25.727)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4.561)**	**72.326**	**(496)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	75.200	2.874	3.370
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	70.639	75.200	2.874
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4.561)**	**72.326**	**(496)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 36.420.742/0001-13
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe), período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 (Data da mudança de administradora da Classe)
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), anteriormente denominado Barzel Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, foi constituído em 17 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e teve sua primeira integralização de cotas em 10 de fevereiro de 2021.

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

A classe é destinada a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda.

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

As aplicações realizadas no Fundo 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 do Fundo. 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,

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

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 contábeis estão sendo apresentadas para os períodos de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe) e Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 (Data da mudança de administradora da Classe) para atendimento aos objetivos relacionados aos eventos de alteração do exercício da classe e transferência de Administradora.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe 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 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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 pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

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, da 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 os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175.

f) Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

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

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

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

g) Recebimento de aluguéis

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

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

h) Linearização (Straight-Line Basis)

Contratos de locação que preveem concessões de prazos de carência (rent-free), descontos temporários progressivos ou reajustes contratuais escalonados com valores prefixados têm suas receitas totais estimadas para o período contratual reconhecidas de forma linear no resultado ao longo de toda a vigência do contrato. A diferença apurada entre o valor do faturamento efetivo e a receita de locação reconhecida pelo método linear é contabilizada no Balanço Patrimonial na conta "Ativo de Linearização de Aluguel".

i) 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).

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	30 de junho de 2026	31 de dezembro de 2025
Conta Banco Movimento	1	127
Cotas de Fundos de Renda Fixa (i)	70.638	75.073
Total	**70.639**	**75.200**

(i) Cotas de Fundos de Renda Fixa

	30/06/2026			31/12/2025		
	Quantidade	Valor da Cota(*)	Valor de mercado(**)	Quantidade	Valor da Cota(*)	Valor de mercado(**)
OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado Longo Prazo - Responsabilidade Limitada	19.921	3.388,939264	67.489	22.715,85	3.174,835453	72.110
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	36.058	87,336256	3.149	36.410,64	81,779642	2.963
Total			70.638			75.073

(*) Valores expressos em reais.

(**) O valor refere-se ao saldo líquido após a dedução do imposto de renda incidente.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

Berrini 500
O imóvel urbano comercial, escritório (prédio), acabado e para renda, localizado na Praça Professor José Lannes, 40, São Paulo, SP, multiusuário, composto por 3 subsolos, térreo e 16 pavimentos tipo e cobertura duplex. Com área privativa de 12.279,64 m² e tipo boma de 12.836,33 m², encontra-se registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Pinheiros Corporate
O imóvel urbano, comercial, escritório (prédio), acabado e para renda, localizado na Rua Henrique Schumann, 270, Jardim América - São Paulo, SP, composto de 2 subsolos, térreo, mezanino e 15 pavimentos superiores. Com área privativa de 13.729,41 m² e tipo boma de 14.145,27 m², encontra-se registrado no 13º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo.

Condomínio São Luis
O imóvel urbano, comercial, escritório (prédio), acabado e para renda, localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n°1.830, Vila Nova Conceição - São Paulo, SP. A propriedade consiste em 17 conjuntos e 177 vagas de garagem em um complexo comercial formado por 4 torres compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores, mais dois subsolos. Com área privativa de 9.276,85 m² e tipo boma 10.804,28 m², encontra-se registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Thera Corporate

O imóvel urbano, comercial, acabado e para renda, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Brooklin. Os Imóveis possuem, em conjunto, área bruta locável total aproximada de 21.048m². A propriedade consiste nas matrículas: nº 234.685 a nº 234.704, encontra-se registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. A aquisição ocorreu em 24 de novembro de 2025, no montante de R$ 449.189 e, em 31 de dezembro de 2025 o imóvel está avaliado a custo.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Movimentação dos imóveis:

Saldo final em 31 de dezembro de 2024	**655.172**
Cisão ocorrida em 27 de agosto de 2025	(50.959)
Allowance apropriado para despesa	(726)
Resultado com Ajuste a Valor Justo - Imóveis	(16.340)
Saldo inicial em 18 de setembro de 2025 (data da transferência)	**587.147**
CAPEX - Imóveis	15.832
Aquisição de Imóveis	449.189
Resultado com Ajuste a Valor Justo - Imóveis	10.227
Baixa Allowace	(4.627)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**1.057.768**
CAPEX - Imóveis	683
Resultado com Ajuste a Valor Justo - Imóveis	54.095
Saldo final em 30 de junho de 2026	**1.112.546**

ii. **Relação dos imóveis**

Imóvel	Endereço	Valor justo em 30 de junho de 2026	Valor justo em 31 de dezembro de 2025
Thera Corporate	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Brooklin - São Paulo, SP	503.071	464.768
Pinheiros Corporate	Rua Henrique Schumann, 270, Jardim América - São Paulo, SP	206.438	192.500
Condomínio São Luis	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n°1.830, Vila Nova Conceição - São Paulo, SP	201.551	199.000
Berrini 500	Praça Professor José Lannes, 40, São Paulo, SP,	201.486	201.500
Total		**1.112.546**	**1.057.768**

iii. **Atualização das propriedades para investimento**

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma desvalorização/valorização nas propriedades para investimento, em que a classe registrou, no Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe), um ganho de R$ 54.095 e no

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 um ganho de R$ 10.227 e no período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025 uma perda de R$ 16.340.

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026					
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal cap rate**	**Avaliador**	**Método de avaliação**
Berrini 500	30/06/2026	8,75%	8,00%	Cushman & Wakefield	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Pinheiros Corporate		9,00%	8,25%		Fluxo de Caixa Descontado
Condomínio São Luis		9,00%	8,25%		Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Thera Corporate		8,50%	7,75%		Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado

Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025					
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal cap rate**	**Avaliador**	**Método de avaliação**
Berrini 500	31/12/2025	8,50%	8,00%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda
Pinheiros Corporate	31/12/2025	8,75%	8,50%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda
Condomínio São Luis	31/12/2025	8,50%	8,00%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda

Período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025				
Denominação	**Taxa de desconto**	**Terminal cap rate**	**Avaliador**	**Método de avaliação**
Berrini 500	8,50%	8,00%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Pinheiros Corporate	8,75%	8,25%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda
Condomínio São Luis	8,50%	8,00%	Colliers Technical Services LTDA	Capitalização da Renda

Avaliador

Cushman & Wakefield
A Cushman & Wakefield, empresa contratada para 2026, é uma das maiores empresas globais de serviços imobiliários corporativos, dedicada a oferecer soluções integradas tanto para proprietários quanto para ocupantes de imóveis.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653-1:2019, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield, datados em junho de 2026. A Cushman & Wakefield que possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, Fundos de investimento imobiliário, Fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Colliers International

A Colliers International, empresa contratada para 2025, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

O laudo foi produzido de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting;

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Metodologias de avaliação:

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001).

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Capitalização da renda

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta é a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

6 Aluguéis

a) Receita de aluguéis

	Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)	Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	Período de 01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025
Receitas de aluguéis	38.790	14.561	31.847
Receitas de linearização de aluguéis	85	7.906	1.773
	38.875	**22.467**	**33.620**

As unidades de locações das propriedades para investimento são edifícios comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA e IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

b) Aluguéis a receber

	Em 30 de junho de 2026	Em 31 de dezembro de 2025
Aluguéis	7.695	6.543
(-) Provisão para perda	(2.939)	(852)
Total	**4.756**	**5.691**

c) Distrato

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 6.342 registrado na rubrica "Distrato", conforme representado na "Demonstração do resultado". Esse montante refere-se a receitas eventuais decorrentes de multas rescisórias e indenizações por distrato antecipado de contratos de locação imobiliária (rescisão contratual).

O detalhamento das receitas de distrato reconhecidas no exercício findo em 30 de junho de 2026 está apresentado a seguir:

Saldo inicial	**-**
Pinheiros Corporate	4.343
Berrini 500	1.620
Thera Corporate	379
Saldo final em 30 de junho de 2026	**6.342**

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A 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 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 da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de mercado
Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da classe.

Risco de crédito
A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

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

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

8 Patrimônio Líquido

A Classe foi inicialmente composta por Cotas, sem subclasses. Ato posterior, foram divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “A”, e (ii) as Cotas da subclasse “B”.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

De acordo com o regulamento vigente, a classe poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R$ 5.000. 000; e (b) Adquirir novos ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis bens e direitos. (c) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (d) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas; (e) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (f) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas; e (g) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 28 de agosto de 2025, foi deliberada e aprovada a cisão parcial do Fundo, com base no fechamento de 27 de agosto de 2025 ("Data da Cisão"), com versão da parcela de seu patrimônio para o fundo Barzel Titanium Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. A Parcela do patrimônio do fundo Barzel Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada cindida para o fundo Barzel Titanium Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada correspondeu a 7,68% do patrimônio líquido do Fundo cindido, sendo que 524.510,39 cotas de emissão da classe cindida serão canceladas, com a consequente redução proporcional do patrimônio líquido da classe.

Em 18 de setembro de 2025, não houve emissão de novas cotas.

Em 26 de setembro de 2025, foi aprovada a alteração do Regulamento da Classe de Cotas para a reestruturação de sua base patrimonial por meio da criação de 2 (duas) subclasses de cotas, denominadas Subclasse A e Subclasse B (“Subclasses”), com características e direitos específicos disciplinados nos Apêndices A e B do Anexo I do Regulamento.

Em decorrência dessa reorganização, foi realizada a conversão integral do estoque de 5.161.732,17 cotas da Classe então existentes, de forma neutra e sem impacto no valor do Patrimônio Líquido, resultando na seguinte distribuição:

- Subclasse A: 2.976.865,43 cotas;
- Subclasse B: 2.184.866,74 cotas.

A conversão foi efetuada em estrita conformidade com os preceitos da Resolução CVM 175, mantendo-se a equivalência do valor patrimonial total da Classe no momento da transação.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Adicionalmente, na mesma deliberação, foi aprovada a 2ª (segunda) emissão de cotas da Subclasse A do Fundo ("Emissão"), destinada à distribuição pública primária no Brasil sob o regime de melhores esforços e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos das Resoluções CVM nº 175/22 e nº 160/22 ("Oferta").

As principais condições aprovadas para a Oferta compreendem:

- Quantidade de Cotas: Emissão inicial de 5.748.501,77 cotas da Subclasse A;
- Montante Inicial da Oferta: R$ 578.450 (quinhentos e setenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil, cento e setenta e seis reais e noventa centavos);
- Preço de Emissão: R$ cem reais por cota, fixo até a data de encerramento da Oferta (a ser formalizada mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento).

No período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a classe emitiu 5.784.501,76 cotas no montante de R$ 578.450, demonstrados na rubrica "Cotas subscritas e integralizadas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

No período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe), não houve emissão de novas cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe), a classe reconheceu o montante de R$ 32.160 referente a custos de emissão de cotas (2025: R$ 9.850), demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

Segue movimentação:

Custos relacionados à emissão

Saldo inicial em 31 de dezembro de 2024	**-**
Comissão XP	40.868
Advogados	508
CVM	435
Road show	104
Anbima	86
Custos Feeder	9
Total	**(42.010)**

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Saldo inicial 2025	**(42.010)**
Custos diferidos	9.850
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**(32.160)**
Custos diferidos	32.160
Saldo final em 30 de junho de 2026	**-**

iii. Amortização

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

iv. Resgate

O resgate de Cotas da classe será admitido apenas nas apenas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

v. Ambiente de negociação das quotas

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

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

vi. 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 de 2026 e 31 de dezembro de 2025.

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

	Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)	**Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025**
Lucro líquido contábil	**89.533**	**38.116**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(57.853)	(19.326)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	6.235	(297)
Lucro conforme regime de caixa	37.915	18.493
Total dos rendimentos distribuídos no período **(i)**	**38.043**	**13.543**
Rendimentos pagos do exercício atual	38.043	16.899
Percentual distribuído (*)	**100,34%**	**73,23%**

(*) Os 73,23% apresentado, demonstra o período de 3 meses, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ao considerar o resultado do semestre e exercício (período antes da transferência) e reinvestimentos, a classe pagou 96% de distribuição.

Rendimentos	**18/09/2025**
Resultado líquido do período	11.118
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	16.340
Renda de aluguéis	778
(-) Provisão para perdas com aluguéis	(55)
Receitas de linearização de aluguéis	(1.773)
Despesas operacionais não pagas	(372)
Lucro base caixa - art. 1. D.U. da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**26.036**
Rendimentos apropriados	**26.036**
(a) Retenção de rendimentos conforme aprovação em ata	(3.403)
Rendimentos a distribuir	(3.356)
Cisão ocorrida em 27 de agosto de 2025	(555)

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Rendimentos de período anteriores pagos no período	7.005
Rendimentos distribuídos do período	**25.727**
% do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,81%
Rendimentos distribuídos do período	25.727
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	5.569.684 71
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**4,62**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 dos períodos findo em 30 de junho de 2026 e período findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Subclasse	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	A	107,3711328	6,97%
30 de junho de 2026	B	128,1268045	-2,20%

Período	Rentabilidade (**)
19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	6,68%
01 de janeiro de 2025 a 18 de setembro de 2025	1,79%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.
(*) Valor expresso em reais.
(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos, amortizações, integralizações e custos relacionados à emissão de cotas.

9 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.
Consultor Imobiliário: Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

10 Encargos da classe

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

	Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)		Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	5.112	0,43%	2.598	0,24%
Taxa B3/SELIC	179	0,02%	97	0,01%
Advogados	135	0,01%	21	0,00%
Auditoria externa	81	0,01%	20	0,00%
Cartório	44	0,00%	37	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	24	0,00%	13	0,00%
Tarifas bancárias	2	0,00%	2	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	35	0,00%
Taxa de gestão	-	0,00%	57	0,01%
Taxa de implantação	-	0,00%	20	0,00%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	38	0,00%
Total	**5.578**	**0,47%**	**2.938**	**0,26%**
Patrimônio líquido médio		**1.182.418**		**1.092.990**

	18/09/2025	
	Valores	**Percentual**
Despesas com Allowance	(726)	-0,11%
Despesas de comissões	(344)	-0,05%
Despesas de manutenção e conservação	(971)	-0,15%
Despesa laudo de avaliação	(157)	-0,02%
Despesas condomínio	(1.724)	-0,26%
Despesas com IPTU	(461)	-0,07%
Outras despesas com propriedades para investimento	(93)	-0,01%
Despesa com taxa de administração e escrituração	(531)	-0,08%
Despesa com taxa de gestão	(1.190)	-0,18%
Despesa de consultoria	(136)	-0,02%
Despesa auditoria	(114)	-0,02%

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesa advogados	(230)	-0,03%
Despesa taxa de fiscalização	(36)	-0,01%
Despesas de cartório	(4)	0,00%
Outras despesas operacionais	-	0,00%
	(6.717)	**-1,01%**
Patrimônio líquido médio mensal do período		**661.472**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe)
e Período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (período administração XP):

Taxa de Administração Global

Taxa de Administração Global: 0,95% a.a. (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de R$ 1.095.171 (um bilhão, noventa e cinco milhões, cento e setenta mil e novecentos reais), o qual será atualizado com periodicidade anual (em todo mês de outubro de cada ano), baseado na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), devendo referido montante ser (i) acrescido do valor decorrente da integralização de novas Cotas no âmbito de novas emissões realizadas pela classe; e (ii) reduzido proporcionalmente em razão das amortizações de principal das Cotas efetuadas pela classe ("Taxa de Administração Global").

A Taxa de Administração Global corresponde a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais e terceiros por eles contratados, nos termos do presente Regulamento e legislação aplicável. A Administradora pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração global. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16 (dezesseis mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima"). 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. Serão adicionados ao valor descrito como Taxa Mínima os impostos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF). A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Taxa de Performance
Não será devida taxa de performance.

Taxa de Consultoria
Taxa de Consultoria: valor de R$ 4.000 (quatro milhões de reais) ao ano, o qual será atualizado com periodicidade anual (em todo mês de outubro de cada ano), baseado na variação positiva do IPCA (Índice de

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), devendo referido montante ser reduzido proporcionalmente em razão das amortizações de principal efetuadas pelo Fundo ("Taxa de Consultoria").

A Taxa de Consultoria será apropriada e paga mensalmente ao Consultor Imobiliário, na forma do Contrato de Consultoria. A Taxa de Consultoria, para todos os fins, está compreendida na Taxa de Administração Global. Caso o valor devido a título de Taxa de Administração Global venha a ser acrescido em razão de novas emissões de Cotas realizadas pela classe, a remuneração do Consultor Imobiliário será proporcionalmente acrescida, em montante correspondente a 0,365240% (trezentos e sessenta e cinco mil, duzentos e quarenta milionésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de integralização de novas Cotas.

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

11 Atos societários

a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 03 de outubro de 2025, foi deliberada e aprovada por unanimidade a rerratificação da ordem do dia "6" da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de setembro de 2025, corrigindo o montante e a quantidade inicial de cotas da 2ª (segunda) emissão de Cotas A do Fundo, a qual passou a constar a emissão inicial de 5.784.501,77 (cinco milhões, setecentas e oitenta e quatro mil, quinhentas e uma vírgula setenta e sete) cotas, no valor de emissão de cem reais por cota, totalizando o montante inicial de R$ 578.450 (quinhentos e setenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil, cento e setenta e sete reais); a alteração do encerramento do exercício social da Classe para o mês de junho de cada ano; a reestruturação e a alteração da redação do Regulamento da Classe (incluindo Condições Gerais, Anexo I, Apêndice A e Apêndice B), para fins de adequação à Resolução CVM nº 175, destacando-se o detalhamento da responsabilidade individualizada e sem solidariedade da Administradora e da Gestora, a alteração da redação das regras de governança e quóruns de Assembleia de Cotistas, a consolidação das características da Subclasse A (prazo de duração de 5 anos, prorrogável por até 2 anos, e direito ao recebimento de Rendimentos Prioritários) e Subclasse B (prazo indeterminado e de caráter subordinado), a alteração na ordem de prioridade para alocação de recursos em caso de distribuição de rendimentos e venda de imóveis, a atualização da estrutura da Taxa de Administração Global de 0,95% a.a. sobre a base atualizada de R$ 1.095.171 (respeitada a taxa mínima mensal de R$ 16 da Administradora e a Taxa de Consultoria), bem como a inclusão dos procedimentos aplicáveis em situações de patrimônio líquido negativo e declaração de insolvência da Classe.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

b) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 26 de setembro de 2025, foi deliberada e aprovada a substituição da atual gestora do Fundo pela MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Nova Gestora"), cuja transferência para a Nova Gestora ocorrerá no dia 29 de setembro de 2025, a partir da abertura do mercado ("Data de Transferência"); aprovar a contratação, pelo Fundo, da BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, para atuar como Consultor Imobiliário, dando suporte e subsidiando as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Consultor Imobiliário"); a alteração do nome do fundo, que passará a ser denominado como "MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA"; a alteração do Regulamento do Fundo, de forma que o Fundo passe a ser composto por duas subclasses, quais sejam, a Subclasse A e a Subclasse B ("Subclasse A" e "Subclasse B", respectivamente e, quando em conjunto, as "Subclasses"), de modo que ocorra a conversão das atuais cotas do Fundo, sendo que o patrimônio do Fundo é composto por 5.161.732,17 (cinco milhões, cento e sessenta uma mil, setecentos e trinta e duas vírgula dezessete) Cotas, os quais, em decorrência da conversão acima mencionada, passará a ser representado por 2.976.865,43 (dois milhões, novecentas e setenta e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco vírgula quarenta e três cotas) cotas da Subclasse A e 2.184.866,74 (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentas e sessenta e seis vírgula setenta e quatro) da Subclasse B, que contarão com as características especificadas no Apêndice A e Apêndice B do Anexo I do Regulamento do Fundo, disposto no Anexo A da presente Assembleia ("Conversão de Cotas");

c) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 28 de agosto de 2025, foi deliberada e aprovada a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser Barzel Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e a alteração do regulamento do Fundo para prever a nova denominação social do Fundo.

d) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 10 de setembro de 2025, foi deliberada e aprovada as seguintes matérias: (i) A transferência da administração, escrituração, controladoria e custódia do Fundo pelo Administrador à XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Novo Administrador"), a partir de 18/09/2025 ("Data de Transferência"); (ii) A indicação dos diretores do Novo Administrador, que responderão pelas obrigações do fundo perante a Receita Federal do Brasil ("RFB") e a CVM, a partir da Data de Transferência; (iii) A destituição dos atuais prestadores de serviços de escrituração, controladoria, custódia e tesouraria do Fundo que passará a ser realizada pela Oliveira Trust Distribuidora De Títulos

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

E Valores Mobiliários S.A., com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia e controladoria conforme Ato Declaratório CVM nº 11.484 (Custódia de Valores Mobiliários) e 11.485 (Escrituração de Cotas de Fundos de Investimento), ambos datados de 27 de dezembro de 2010, contratada pelo Novo Administrador em nome do Fundo; (iv) A alteração do regulamento do Fundo, exclusivamente, para refletir as alterações decorrentes das matérias elencadas nos itens (i) a (iii) acima; (v) A autorização ao atual Administrador para praticar todo e qualquer ato decorrente das matérias acima e submissão da presente ata e demais documentos pertinentes à CVM.

e) Em Ata de Rerratificação da assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 19 de setembro de 2025, foi deliberada e aprovada a rerratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 09 de setembro de 2025, tendo em vista que, em decorrência de questões operacionais, a Data da Transferência do Fundo passou de 18 de setembro para 19 de setembro de 2025.

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 a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 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 Resolução CVM 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 Resolução CVM 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.

13 Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, 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 do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais 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 as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), de 12 de dezembro de 2023, que alterou o regime de tributação periódica (“come-cotas”) de fundos de investimento fechados, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) enquadrados nos termos da Lei nº 8.668/1993 permanecem expressamente excluídos da incidência periódica do Imposto de Renda Retido na Fonte nos meses de maio e novembro, mantendo-se a tributação do imposto de renda no momento da distribuição de rendimentos ou na alienação/resgate de cotas.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº **9 e 10**, no período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026 (Alteração do Exercício da Classe) e período de 19 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTM S. A	Administradora	Taxa de administração
Mauá Capital Real Estate LTDA.	Gestora	Taxa de gestão

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers 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.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

16 Valor justo

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

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

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

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

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 da classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	Em 30 de junho de 2026			Em 31 de dezembro de 2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	70.638	-	70.638	75.073	-	75.073
Propriedades para investimento	-	1.112.546	1.112.546	-	1.057.768	1.057.768
Total do ativo	**70.638**	**1.112.546**	**1.183.184**	**75.073**	**1.057.768**	**1.132.841**

17 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

Docusign Envelope ID: 0E4300E5-B411-8A9E-82D1-46D000F0C2B3

Em julho de 2022, a classe recebeu uma carta citação, onde a Prefeitura do Município de São Paulo entrou com uma execução fiscal referente ao Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis - ITBI, incidente sobre o imóvel Berrini 500. A Administradora e o Gestor, com suporte de seus assessores jurídicos, entenderam que esses valores não eram devidos e realizou o pagamento em juízo, no valor integral do débito atualizado, correspondente a R$ 5.216. Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o valor envolvido nestes processos em risco para a classe foram avaliados como de perda possível.

18 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
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07