Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 62.526.654/0001-00)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) até 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder 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 Feeder 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 03 de outubro de 2025 (início das atividades) 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 03 de outubro de 2025 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.

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

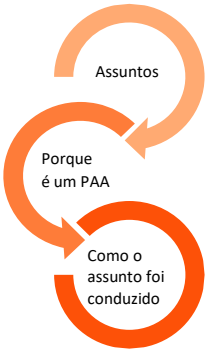
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder 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
Existência e mensuração dos investimentos	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento. O administrador da Classe utiliza o correspondente extrato emitido pelo administrador do fundo investido para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração das aplicações em cotas de fundo com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 de investimento 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

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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 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: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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 | 19:02 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: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.526.654/0001-00

(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
(Valores expressos em milhares de reais)

		2026	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**941.242**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**437**	**0,05%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		437	0,05%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**940.718**	**99,95%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.a**	940.718	99,95%
Despesas Antecipadas		**87**	**0,01%**
Auditoria Externa		55	0,01%
Taxa B3/SELIC		18	0,00%
Taxa de Administração		13	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**941.242**	**100,01%**
Passivo			
Circulante		**86**	**0,01%**
Valores a pagar		**86**	**0,01%**
Auditoria Externa		55	0,01%
Taxa B3/SELIC		18	0,00%
Taxa de Administração		13	0,00%
Total do Passivo		**86**	**0,01%**
Patrimônio Líquido		**941.156**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		876.137	93,09%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		112.718	11,98%
Distribuição de rendimentos		(47.699)	-5,07%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**941.242**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.526.654/0001-00

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado do exercício

Período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**111.893**
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5.a**	64.581
Rendimento de cotas de fundo imobiliário		47.312
Cotas de fundos de investimento		**825**
Resultado de Cotas de fundo de renda fixa		825
Resultado líquido do período		**112.718**
Quantidade de cotas		**8.761.367**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**12,87**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.526.654/0001-00

(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 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 03 de outubro de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	7.i	876.137	-	-	876.137
Distribuição de rendimentos	7.v	-	-	(47.699)	(47.699)
Resultado líquido do período		-	112.718	-	112.718
Em 30 de junho de 2026		**876.137**	**112.718**	**(47.699)**	**941.156**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.526.654/0001-00

(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 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado de Cotas de fundo de renda fixa	825
Taxa ANBIMA	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**824**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	(876.137)
Rendimento de cotas de fundo imobiliário	47.312
Caixa líquido das atividades de investimento	**(828.825)**
Integralização de cotas	876.137
Distribuição de rendimentos	(47.699)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**828.438**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**437**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	437
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**437**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.526.654/0001-00
(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 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 02 de setembro de 2025, início das atividades em 03 de outubro de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por até 2 anos adicionais, a critério da gestora, caso os ativos da classe ainda estejam em processo de desinvestimento, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A classe é constituída com classe única de Cotas e é destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados.

A classe tem por objetivo 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 Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"), conforme detalhado na política de investimento prevista de seu regulamento.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, notadamente a Instrução CVM nº 516/2011, e em observância às disposições aplicáveis da Resolução CVM nº 175/2022 e alterações posteriores.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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

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, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por 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 pela classe, tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

f) Lucro/(prejuízo) por cota

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.

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:

	2026
Cotas de Fundos de Renda Fixa (i)	437
Total	**437**

i. Cotas de Fundos de Investimento

	2026		
	Quantidade	**Valor da Cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Firf Ref DI LP	129	3.388,939264	437
Total	**129**	**3.388,939264**	**437**

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de Mercado	Tipo
I. Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	10.946.234	8.761.367	80,04%	940.718	FII

i. Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Mauá Capital Lajes Corporativas 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 9 de fevereiro de 2021.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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 (conforme abaixo definido) 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.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário:

Saldo inicial em 03 de outubro de 2025	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	876.137
Resultado com cotas de fundo imobiliário	64.581
Saldo final em 30 de junho de 2026	**940.718**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A é conduzido de forma segregada em relação ao gerenciamento de riscos dos fundos sob sua administração, bem como das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é realizado por equipe especializada e conta com o suporte da área de Compliance e dos Comitês Institucionais específicos, compostos por Diretores e Gerência, quando necessário. A análise e avaliação dos riscos seguem os critérios e especificações de cada fundo, considerando também as condições de mercado e as características próprias das carteiras, conforme estabelecido em seus Regulamentos.

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

b) Fatores de Risco

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito do Ativo Alvo
O Ativo Alvo da Classe, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis do Ativo Alvo que compõem a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Ativo Alvo da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis do Ativo Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Ativo Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis ou ativos imobiliários investidos pelo Ativo Alvo da Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Ativo Alvo e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Ativo Alvo e, consequentemente, da Classe. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Ativo Alvo e, consequentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Ativo Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Ativo Alvo da Classe estão localizados. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A primeira emissão de cotas da classe foi realizada sendo a primeira série 8.761.367 cotas, com valor de cem reais por cota, totalizando R$ 876.137.

ii. Amortização

No período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da classe ou de sua liquidação.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

iv. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas da Oferta serão depositadas para distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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
Resultado do período	**112.718**
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(58.467)
(-/+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	240
Lucro conforme regime de caixa	**54.491**
Total dos rendimentos distribuídos no período	**53.665**
Rendimentos pagos do exercício atual (i)	**47.312**
Rendimentos a distribuir (*)	**6.353**
Percentual distribuído	**98,48%**

(*) 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

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.
A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

vi. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota(*)	Rentabilidade (**)
03 de outubro de 2025 a 30 de junho 2026	107,421141	12,87%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP INVESTIMENTOS CCTVM 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 custos operacionais e os encargos de responsabilidade da classe são arcados com os recursos do patrimônio líquido do Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R$ 12,5 (doze mil e quinhentos reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia.

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

ii. Taxa de performance

Não há.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

iii. Custodiante

Não haverá Taxa Máxima de Custódia, observado que a remuneração pelos serviços de custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

A Taxa de Escrituração está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Escriturador.

10 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.

11 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 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

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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.

12 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

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

13 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.

14 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.

Docusign Envelope ID: 4957E68B-6F02-8EC9-81F6-6A6D3A928B41

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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	437	437
Cotas de fundo de investimento imobiliário	940.718	940.718
Total do ativo	**941.155**	**941.155**

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 período, 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.

16 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