Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 62.731.360/0001-10)
(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) a 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de 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 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

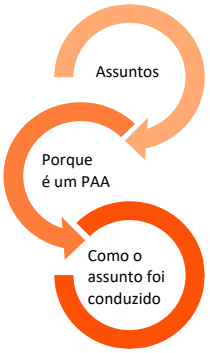
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de 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 e existência do investimento em títulos públicos de renda fixa para negociação (Notas 3 (e) e 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, a Classe possui aplicações relevantes títulos públicos de renda fixa, classificados como para negociação. A administradora da Classe assegura a existência dessas aplicações por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. A mensuração dos títulos públicos de renda fixa, classificados para negociação, com mercado ativo e liquidez, é obtida por meio de cotação de mercado. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de 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. Efetuamos testes quanto à existência dessas aplicações por meio do confronto das informações constantes na carteira da Classe com as informações do órgão custodiante. Comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)	
Adicionalmente, 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 do método “Comparativo de Dados de Mercado”. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desses investimentos 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 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.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

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 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

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

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.

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, 28 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: 28 de setembro de 2026 | 16:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F358FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.731.360/0001-10

(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)

	Nota	2026 Valores	2026 % sobre o PL
Ativo			
Circulante		**115.645**	**66,42%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**5.921**	**3,40%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		5.921	3,40%
Títulos de Renda Fixa	**5**	**109.700**	**63,01%**
Letras Financeiras do Tesouro		109.700	63,01%
Despesas Antecipadas		**24**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		24	0,01%
Não Circulante		**58.764**	**33,76%**
Propriedade para Investimento	**6**	**58.764**	**33,76%**
Imóveis		58.764	33,76%
Total do Ativo		**174.409**	**100,18%**
Passivo			
Circulante		**323**	**0,18%**
Valores a pagar		**323**	**0,18%**
Taxa de Administração		259	0,15%
Auditoria Externa		60	0,03%
Taxa B3/SELIC		4	0,00%
Total do Passivo		**323**	**0,18%**
Patrimônio Líquido	**9**	**174.086**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		166.440	95,61%
Custos relacionados à emissão de cotas		(7.687)	-4,42%
Lucros acumulados		15.617	8,97%
Distribuição de rendimentos		(284)	-0,16%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**174.409**	**100,18%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.731.360/0001-10

(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 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	**6**	**7.159**
Ajuste a valor justo - imóveis		7.432
Condomínios		(226)
IPTU		(47)
Cotas de fundos de investimento		**1.085**
Cotas de fundos de renda fixa		1.085
Demais receitas	**5**	**9.604**
Letra Financeira do Tesouro		9.604
Despesas operacionais	**9**	**(2.231)**
Taxa global		(2.087)
Auditoria externa		(60)
Taxa B3/SELIC		(53)
Taxa de Fiscalização CVM		(7)
Outras despesas		(24)
Resultado líquido do período		**15.617**
Quantidade de cotas		**1.664.396**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**9,38**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.731.360/0001-10

(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	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 03 de outubro de 2025 (Início das atividades)	**9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		166.440	-	-	-	166.440
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(7.687)	-	-	(7.687)
Resultado líquido do exercício		-	-	15.617	-	15.617
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(284)	(284)
Em 30 de junho de 2026	**9**	**166.440**	**(7.687)**	**15.617**	**(284)**	**174.086**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.731.360/0001-10

(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	
Cotas de fundo de renda fixa	1.085
Taxa global	(1.828)
Condomínios	(226)
Taxa B3/SELIC	(49)
IPTU	(47)
Taxa de Fiscalização CVM	(31)
Outros pagamentos	(24)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.120)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro	(60.037)
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro à Termo	(40.059)
Aquisição de Imóveis	(47.333)
Custos Ativados nos Imóveis	(3.999)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(151.428)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	166.440
Custos relacionados à emissão de cotas	(7.687)
Distribuição de rendimentos	(284)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**158.469**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**5.921**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.921
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**5.921**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Triplo A Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.731.360/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Triplo A Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituída em 15 de setembro de 2025, sob condomínio fechado, com classe única de cotas e iniciou suas atividades em 03 de outubro de 2025. A Classe terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contado da data de início, podendo ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses, a critério da Gestora, independentemente de deliberação em assembleia.

A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital para posterior alienação, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos Imóveis, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério da Gestora e da Consultoria Especializada se enquadrem no segmento de alto padrão.

A Classe buscará investir em imóveis localizados nos estados da Bahia e de São Paulo. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda. ("Gestora").

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

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação ou valorização. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e letras financeiras do tesouro.

f) Propriedades para Investimento

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

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

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

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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).

h) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

4. Caixa e equivalente de caixa

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

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, no período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

	2026		
Fundo de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	1.747	3.388,94	5.921

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Títulos e valores mobiliários

Títulos públicos

Os títulos públicos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

Ativo	Quantidade	Valor de Mercado	Faixas de vencimento
LFT20270901	5.678	109.700	Acima de 365 dias

6. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

O Condomínio Fazenda Boa Vista caracteriza-se como um empreendimento residencial horizontal fechado de padrão luxo, implantado em extensa área territorial com elevado índice de áreas verdes preservadas, paisagismo planejado e rígidos padrões construtivos. O empreendimento foi concebido com foco em qualidade de vida, segurança, lazer e integração com o meio ambiente, destacando-se como um dos principais condomínios de alto padrão do país.

O Condomínio A Mata é um empreendimento residencial de alto padrão localizado no distrito de Trancoso, município de Porto Seguro, Bahia, a aproximadamente 3,0 quilômetros do Quadrado de Trancoso, principal centro turístico e histórico da região, e a cerca de 1,0 km da Praia Flô.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características / estágio	Metragem m²	Valor justo em 2026
Fazenda Boa Vista - L1/Q49	64.624	Porto Feliz - SP	Imóvel acabado	3.940,41 m²	14.410
Fazenda Boa Vista - L7/Q04	49.526	Porto Feliz - SP	Imóvel acabado	3.057,76 m²	12.504
Fazenda Boa Vista - L2/Q14	49.630	Porto Feliz - SP	Imóvel acabado	2.148, 46 m²	11.238
A Mata - Casa 06	33.094/C06	Porto Seguro - BA	Imóvel em construção	420,30 m²	10.306
A Mata - Casa 09	33.094/C09	Porto Seguro - BA	Imóvel em construção	420,30 m²	10.306
Total:					**58.764**

iii. Atualização das propriedades para investimento

Ativo	Matrícula	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate
Fazenda Boa Vista - L1/Q49	64.624	Junho de 2026	12%	9%
Fazenda Boa Vista - L7/Q04	49.526	Junho de 2026	12%	9%
Fazenda Boa Vista - L2/Q14	49.630	Junho de 2026	12%	9%
A Mata - Casa 06	33.094/C06	Junho de 2026	15%	N/A
A Mata - Casa 09	33.094/C09			

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

No exercício findo em 30 de junho de 2026 as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudos de avaliação elaborados pela Compass Avaliações. A Compass Avaliações é uma empresa de consultoria especializada em *valuation*, constituída por profissionais multidisciplinares, tendo mais de 20 anos de experiência.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653 - 2 (Imóveis Urbanos).

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R$ 7.432 contabilizados como ajuste ao valor justo, conforme demonstrado na demonstração de resultados.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo inicial	**-**
Aquisição de Imóveis	47.333
Custos Ativados nos Imóveis (ITBI, Cartório, Consultorias e Registro).	3.999
Ajuste a valor justo - Imóveis	7.432
Saldo em 30 de junho de 2026	**58.764**

v. Despesas com imóveis

As despesas com imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	**2026**
Condomínios	226
IPTU	47
Total	**273**

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

7. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

b) Fatores de Risco

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Durante o período de 03 de outubro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não operou com derivativos.

9. Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Durante o período de 03 de outubro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026, a Classe emitiu 1.664.396 cotas no montante de R$ 166.440, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 03 de outubro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu R$ 7.687, referente a custos relacionados à emissão de cotas, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	**-**
Comissionamento	7.132
Consultoria	293
Roadshow	158
Taxa de Registro CVM - Oferta Pública	94
Publicidade	10
Saldo em 30 de junho de 2026	**7.687**

iii. Amortização

Será permitida a amortização das cotas nos termos apresentados no regulamento da Classe.

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

iv. Resgate

O Fundo será liquidado por (i) término do seu Prazo de Duração; (ii) deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; e/ou (iii) venda da totalidade dos Ativos do Fundo, conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento

No caso de venda da totalidade dos Imóveis, a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Financeiros integrante do patrimônio do Fundo; e (ii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis.

Caso o Fundo não consiga alienar integralmente os Ativos do Fundo até o final do Prazo de Duração, a Administradora convocará uma Assembleia com intuito de deliberar:

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

(a) pela prorrogação do Prazo de Duração com o objetivo de conceder mais prazo para que o Fundo aliene a totalidade dos Ativos do Fundo; ou

(b) acerca do resgate das Cotas do Fundo mediante a entrega dos Ativos do Fundo aos Cotistas com a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas pelos Ativos do Fundo à época.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos ("Fundos21") administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Para os fins do disposto no Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, informa-se que a Classe adotará o método "Lucro Caixa" para distribuição de rendimentos.

No período de 03 de outubro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe distribuiu um total de rendimentos de R$ 284.

Lucro líquido contábil	**15.617**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(16.761)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	132
Lucro conforme regime de caixa	**(1.012)**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**N/A**
Rendimentos pagos do exercício atual	284
% Percentual distribuído	**-28,06%**

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026.

(ii) Devido ao quadro demonstrar a conciliação anual do caixa, o percentual demonstrado acima, de (28,06%), foi afetado pelo segundo semestre no qual a Classe apresentou resultado negativo conforme regime de caixa e não distribuiu rendimentos. Dessa forma, para fins de melhor apresentação, demonstramos abaixo a composição semestral saldos no exercício findo em 30 de junho de 2026:

	1º Semestre	2º Semestre	2026
Resultado conforme regime de caixa	**284**	**(1.296)**	**(1.012)**
Valor distribuído no semestre	284	-	284
Percentual distribuído	**100,00%**	**-**	**-28,06%**

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	104,59	9,38%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valor da cota apresentado em Reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da integralização de cotas, distribuição de rendimentos e dos custos relacionados a emissão de cotas.

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Open Capital Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	Nampur Participações S.A.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

11. Encargos do Fundo

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

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa global	2.087	1,33%
Auditoria externa	60	0,04%
Taxa B3/SELIC	53	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	7	0,00%
Publicações	23	0,01%
Taxa ANBIMA	1	0,00%
Total	**2.231**	**1,42%**
Patrimônio líquido médio		**157.214**

a) Taxa global

A Classe está sujeita ao pagamento de uma Taxa Global de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, correspondente aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.openkapital.com.br/fundo/trip11.

Taxa de Custódia

A taxa máxima de custódia anual a ser cobrada da Classe corresponderá a até 0,06% (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano ("Taxa Máxima de Custódia"), observado o valor mensal mínimo de R$ 6.500,00(seis mil e quinhentos reais).

A Taxa Máxima de Custódia está englobada na Taxa de Administração, sendo certo que, em qualquer caso, o montante total cobrado a título de Taxa de Administração e Taxa Máxima de Custódia não poderá superar o valor máximo da Taxa de Administração.

Adicionalmente, será devido mensalmente ao Escriturador o valor correspondente a R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a título de taxa de escrituração de Cotas da Classe.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício- Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe, os prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.openkapital.com.br/fundo/trip11.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

b) Taxa de performance

A Gestora fará jus a uma taxa de performance de 20% do que exceder ao retorno acumulado do IPCA + 7,00% (sete por cento) ao ano, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Durante o período de 03 de outubro de 2025 (início das atividades) à 30 de junho de 2026, a Classe não apurou despesas com taxa de performance.

12. Atos societários

Em 23 de março de 2026, por meio de instrumento particular de alteração do regulamento, fica resolvido:

I. Alterar algumas disposições do Capítulo denominado “REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS”, disposto no Anexo da Classe do Regulamento do Fundo, considerando as inclusões e ajustes em relação seguintes itens:

(a) Acesso dos valores integrantes da Taxa Global:

Os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Por essa razão, será incluída a seguinte disposição:

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

5.2.1 A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante descrito acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com]."

Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir de 23 de março de 2026 conforme conteúdo constantes do Anexo I do Instrumento de Alteração.

13. Política de divulgação das informações

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

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;

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

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

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

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

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

14. 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

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

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.

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A. Open Capital Gestão de Ativos Ltda.	Administradora Gestora	Taxa Global	259	2.087

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.

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	5.921	-	5.921
Letras Financeiras do Tesouro	109.700	-	-	109.700
Propriedade para Investimento	-	-	58.764	58.764
Total do ativo	**109.700**	**5.921**	**58.764**	**174.385**

17. Demandas judiciais

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

18. 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.

19. Eventos subsequentes

Em 02 de julho de 2026, por meio de fato relevante, a administradora da Classe informa que:

Os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo passaram por processo de reavaliação, em conformidade com o laudo de avaliação elaborado com data-base de junho de 2026 (“Reavaliação”), com o

Docusign Envelope ID: 0607DDFB-04AE-8EBE-83BD-9F4FBDC3F7A8

objetivo de refletir a atualização do valor justo dos investimentos imobiliários. A Reavaliação resultou em uma valorização de 14,74% sobre o valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, refletindo a evolução dos empreendimentos e a atualização de seus respectivos valores justos. Os efeitos da Reavaliação refletem exclusivamente a atualização do valor dos ativos imobiliários da carteira do Fundo. Considerando, adicionalmente, os demais efeitos patrimoniais reconhecidos na data-base de 30/06/2026, a cota patrimonial do Fundo apresentou valorização líquida de 1,89% em relação à cota patrimonial de 29/06/2026.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07