Demonstrações Financeiras

JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.992.328/0001-96

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

Período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 do JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de dezembro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Estoque de imóveis

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2025, estoque de imóveis no montante de R$ 3.442.497 mil, que representava 98,50% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o estoque de imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da documentação de aquisição do imóvel, incluindo pagamentos realizados, bem como, a inspeção documental da matrícula do imóvel. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o estoque de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Shape the future
with confidence

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 do Fundo. 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

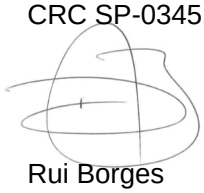
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Shape the future
with confidence

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.

São Paulo, 05 de novembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/0

JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.992.328/0001-96
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		3.772.423	107,95%
Caixa e Equivalentes de Caixa		285.298	8,17%
Disponibilidades		8.999	0,26%
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	276.299	7,91%
Valores a receber		44.628	1,28%
Contas a Receber por Venda de Imóveis	5	44.628	1,28%
Estoque de imóveis	5	3.442.497	98,50%
Imóveis Acabados		3.442.497	98,50%
Total do Ativo		3.772.423	107,95%
Passivo			
Circulante		277.642	7,95%
Valores a pagar		277.642	7,95%
Reserva de contingências	5. v	275.000	7,87%
Ajuste e aprovisionamento patrimonial	6	1.284	0,04%
Taxa de Gestão		1.067	0,03%
Auditoria Externa		200	0,01%
Taxa de Administração	11	91	0,00%
Total do Passivo		277.642	7,95%
Patrimônio Líquido	9	3.494.781	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		3.490.947	99,89%
Lucros acumulados		3.834	0,11%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		3.772.423	107,95%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.992.328/0001-96
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 15 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.177
Lucro na venda de imóveis	5	5.177
Cotas de fundos de investimento		1.299
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.299
Despesas	11	(2.642)
Taxa de gestão		(1.067)
Auditoria externa		(200)
Taxa de administração		(91)
Demais despesas	6	(1.284)
Resultado líquido do período		3.834

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.992.328/0001-96
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 15 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

Em 15 de dezembro de 2025	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 15 de dezembro de 2025	9	-	-	-
Integralização de cotas	9.a	3.490.947	-	3.490.947
Resultado líquido do exercício		-	3.834	3.834
Em 31 de dezembro de 2025	9	3.490.947	3.834	3.494.781

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.992.328/0001-96
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 15 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo de Renda Fixa	1.299
Caixa líquido das atividades operacionais	1.299
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de Imóveis	(3.215.947)
Venda de Imóveis	8.999
Caixa líquido das atividades de investimento	(3.206.948)
Integralização de cotas	3.490.947
Caixa líquido das atividades de financiamento	3.490.947
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	285.298
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	285.298
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	285.298

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.992.328/0001-96
(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 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

A classe JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 23 agosto de 2024 e teve início das atividades em 15 de dezembro de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da 1ª integralização de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A classe é destinada a investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio nos empreendimentos imobiliários previstos no regulamento do fundo,, para o ganho de capital obtido com a compra diretamente da desenvolvedora de cada um dos Imóveis, e venda dos Imóveis para os compradores finais, sendo que as desenvolvedoras participarão da venda de cada Imóvel de forma a prover a mesma qualidade ao comprador final como se tivesse comprado diretamente da desenvolvedora.

A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da classe é realizada pela JHSF Capital Ltda.

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 da classe Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 05 de novembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas 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.

No período de 15 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez imediata.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) 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.

f) 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, em uma das seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 e por propriedades de investimentos, cuja forma de precificação está na NE 5. A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

g) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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. O custo engloba também gastos incorridos para deixar o imóvel em condições normais de venda, como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual a classe detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

i) Outros ativos e passivos circulantes

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias).

4 Caixa e equivalentes 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, o período de 15 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está assim representado:

	2025
Bancos conta movimento	8.999
Cotas de fundos de investimento (i)	276.299
Total	285.298

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2025		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado (*)
ITAÚ HIGH GRADE RENDA FIXA	5.359.209,70	51,626282	276.299
Total	5.359.209,70	51,626282	276.299

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

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por terrenos e apartamentos de empreendimentos residenciais recém-construídos destinados à venda.

ii. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula (*)	Metragem	Estágio	Custo em 2025
Estâncias	Porto Feliz, Estado de São Paulo	66.406, 66.493, 66.542, 66.543, 66.545, 66.547, 66.548,66.549, 66.550, 66.555, 66.556, 66.557, 66.559, 66.563, 66.564, 67.697, 67.712, 68.000	430.552,69	Em construção	284.366
Grand Lodge	Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, na Rua 7.	66.594	13.040,36	Em construção	318.319
Esquetrian - Complexo Village – Fase 01 - E	Porto Feliz, Estado de São Paulo	69.845	14.013,96	Em construção	210.204
Boa Vista - Estates	Porto Feliz, Estado de São Paulo	66.262, 66.264, 66.414, 66.434, 67.700, 67.713, 67.714, 67.699, 68.426 e 69.291	457.601,00	Em construção	693.723
Residências do Village - Fase 1 - Village Parks	Rodovia Emerenciano Prestes de Barros – SP 097 (lado par, sentido Porto Feliz – Sorocaba)	66.612	10.984,13	Em construção	16.641
Reserva Cidade Jardim	Avenida Alcides Sangirardi, Cidade Jardim / SP	268.911	29.736,65	Em construção	1.650.384
Complexo Village – Fase 01 - SURFSIDE	Porto Feliz, Estado de São Paulo	69.845	5.489,69	Em construção	135.894
Complexo Village – Fase 01 - Gardens	Estrada municipal PFZ - 373- B, Indaiatuba, Porto Feliz/ SP	69.845	26.507,20	Em construção	40.158
Boa vista - Village Houses	Porto Feliz, Estado de São Paulo	69.845	5.568,00	Em construção	92.808
Total					3.442.497

(*) Considerando que as transações foram concluídas próximo ao encerramento do exercício social da Classe, todas matrículas dos imóveis ainda se encontravam em processo de regularização perante os cartórios competentes. Essa situação decorre do prazo necessário para conclusão dos procedimentos registrais e não altera a substância econômica da transação nem a titularidade dos direitos adquiridos.

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis destinados à venda para o período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está a seguir apresentada:

Saldo em 15 de dezembro de 2025	-
(+) Aquisição de imóveis	3.490.947
(-) Venda de imóveis	(8.999)
(-) Contas a Receber por Venda de Imóveis	(44.628)
(+) Lucro na venda de imóveis	5.177
Saldo em 31 de dezembro de 2025	3.442.497

iv. Contas a receber por venda de imóveis

As vendas de imóveis são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros, seguindo o regime de competência e análise do estatuto e suas condições.

No período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foi celebrado a escritura pública de compra e venda de imóveis. A classe registrou na rubrica “Contas a receber por venda de imóveis” o valor de R$ 44.628, incidindo juros remuneratórios e atualização monetária nas parcelas mensais conforme descritos nos contratos de compra e venda de cada unidade vendida.

v. Reserva de Contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora formará uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção das integralizações da 1ª (primeira) emissão de Cotas.

A Classe para fazer frente a despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos-Alvo, mantém uma reserva de contingência composta por: (i) Fundo de Despesas Gerais, equivalente a, no mínimo R$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais), destinado a despesas extraordinárias e composto por subfundos para despesas condominiais e associativas, despesas ordinárias de manutenção e eventuais distratos; (ii) fundo reserva de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), encargos e emolumentos equivalente ao valor inicial de R$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais), para arcar com o custo de ITBI, encargos e emolumentos a serem pagos pelo Fundo, pela compra dos Imóveis, e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas Gerais, para arcar com as despesas objeto do Fundo de Despesas Gerais Fundo de ITBI , observado que eventual recomposição do Fundo de ITBI deverá ser submetida pela Gestora à aprovação do Comitê de Investimentos.

Após a aprovação do Comitê de Investimentos, a Gestora informará o valor do Fundo de ITBI à Administradora, no mínimo, trimestralmente, conforme termos e condições aprovados pelo Comitê de Investimentos; (iii) fundo de liquidez no montante inicial de R$205.000 (duzentos e cinco milhões de reais) e seu montante deverá ser reavaliado mensalmente, para que haja o equivalente a 6 (seis) meses dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior da respectiva Subclasse Sênior, sendo que mensalmente todo o excesso em relação aos 6 (seis) meses previstos serão utilizados para amortização extraordinária das Cotas Sênior da respectiva Subclasse Sênior.

6 Ajuste e aprovisionamento patrimonial

No período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe registrou um Ajuste e aprovisionamento patrimonial no montante de R$ 1.284 registrado na rubrica “demais despesas” representado na "demonstração de resultado do exercício" em contrapartida a “Ajuste e aprovisionamento patrimonial” representado no “balanço patrimonial”.

Quando é verificada a necessidade de algum ajuste na cota que já foi liberada e divulgada ao mercado, cria-se um “Ajuste e aprovisionamento patrimonial” para que não seja modificado o valor divulgado, sendo tal valor estornado no dia seguinte.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

8 Instrumentos financeiros derivativos

Exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“ativos de liquidez”).

No período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou operações com derivativos.

9 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

Para fins de formação do patrimônio mínimo inicial, a classe realizará a primeira emissão de até 5.235.000 (cinco milhões, duzentas e trinta e cinco mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 2.621.701 (dois milhões, seiscentas e vinte e uma mil, setecentas e uma) cotas da subclasse sênior A da classe; (ii) 1.309.785 (um milhão, trezentas e nove mil, setecentas e oitenta e cinco) cotas da subclasse sênior B da Classe; e (iii) e 1.303.514 (um milhão, trezentas e três mil, quinhentas e quatorze) cotas da subclasse subordinada da Classe todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Subclasse Sênior A, da Subclasse Sênior B e da Subclasse Subordinada da Classe, com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de, R$ 5.235.000 (cinco bilhões e duzentos e trinta e cinco milhões de reais).

Durante o período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 3.490.947 cotas no montante de R$ 3.490.947 (três bilhões, quatrocentos e noventa milhões, novecentos e quarenta e sete mil).

ii. Amortização

A Classe Única realizará amortização de Cotas Sênior de cada Subclasse Sênior, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse Sênior representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, mensalmente se houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização: na data de pagamento da remuneração, observada a Cascata de Pagamentos.

O Comitê de Investimentos poderá recomendar amortizações adicionais ou extraordinárias, observadas as condições de liquidez do Fundo e o atendimento à Proporção de Subordinação previstos no regulamento.

Durante período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Considerando que a Classe Única é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe Única e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe Única e/ou do Fundo.

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não teve reconhecimento referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas Sênior serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA Módulo de (‘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.

Caso as Cotas Sênior sejam migradas do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa, as Cotas Sênior serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Sênior custodiadas eletronicamente na B3.

vi. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho 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.

No período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo	Valor da cota (*)	Rentabilidade (*)
Período de 15 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025	1.001,10	0,11%

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	JHSF Capital 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.

11 Encargos da classe

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

	2025	
Despesas administrativas	Valores em R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	1.067	0,03%
Auditoria externa	200	0,01%
Taxa de administração	91	0,00%
Total	1.358	0,04%
Patrimônio líquido médio		3.490.694

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. *Taxa de administração e custódia:*

A taxa de administração correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observada a remuneração mínima de R$ 15 (quinze mil reais) por mês.

Taxa máxima de custódia: 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais).

A taxa máxima de custódia está incluída na taxa de administração, de modo que os valores devidos pela classe única à título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela classe única à título de taxa de administração, e pagos diretamente ao custodiante.

A classe não pagará taxa de escrituração.

ii. *Taxa de Gestão:*

Correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado que, em caso de alteração da comercializadora que seja parte vinculada à gestora, a taxa de gestão incidirá somente sobre o patrimônio líquido da Subclasse Subordinada

A classe não pagará taxa de performance.

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

12 Atos societários

Em 10 de dezembro de 2025, foi realizada assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre: A autorização para que o Fundo possa investir, em caso de situação de conflito de interesses com a Administradora e/ou com cotista que detenha mais do que 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, em (i) certificados de depósito bancários pós fixado vinculado à taxa DI com liquidez diária emitidos por instituição financeira que tenha classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou outra classificação equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (ii) operações compromissadas com títulos de renda fixa com liquidez diária com os bancos acima mencionados; (iii) títulos públicos vinculados à SELIC e liquidez diária; (iv) cotas de fundos de investimento que invistam nos ativos dos itens acima; e (v) letras de crédito imobiliário ou letras imobiliárias garantidas emitidas por uma das instituições mencionadas acima vinculadas à taxa DI ou outra que vier a substituí-la; e (vii) A autorização para que o Fundo adquira unidades de propriedade de partes vinculadas à Gestora (conforme definida no regulamento).

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

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado

de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na NE. 5, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 15 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração
JHSF Capital LTDA	Gestora	Taxa de Gestão

16 Valor justo

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

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

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

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

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

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	276.299	-	276.299
Total do ativo		276.299	-	276.299

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

18 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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07