Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 57.567.076/0001-10)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 31 de outubro de 2024 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

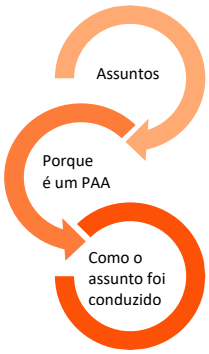
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 31 de outubro de 2024 (data de inicio das atividades) a 30 de junho 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 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, 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.

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.



www.pwc.com.br

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.3 e 7)	
O Fundo possui investimentos, substancialmente, em propriedade para investimento registrada ao valor justo. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e da empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração do valor justo da propriedade para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

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 do Fundo.

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

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

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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, 29 de setembro de 2025

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

DocuSigned by
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 29 September 2025 | 20:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
426B6DDBDFAE45F

Wilian Shigueaki Tatebe
CRC 1SP253071/O-3

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ:57.567.076/0001-10
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	44.608	6,72%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**6.1**	7.079	1,07%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(3.614)	-0,54%
Devedores diversos	**19.3**	1.382	0,21%
Outros créditos		38	0,01%
		49.493	**7,45%**
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		659.561	99,31%
Obras em andamento		4.580	0,69%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(16.441)	-2,48%
	7	**647.700**	**97,53%**
Total do ativo		**697.193**	**104,98%**

Passivo	Nota	30/06/2025	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**10**	32.183	4,85%
Provisões e contas a pagar		890	0,13%
		33.073	**4,98%**
Total do passivo		**33.073**	**4,98%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	711.315	107,11%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(24)	0,00%
Lucros acumulados		(47.171)	-7,10%
Total do patrimônio líquido		**664.120**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**697.193**	**104,98%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ:57.567.076/0001-10

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

Demonstração do resultado do período de 31 de outubro de 2024 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	Período de 31/10/2024 a 30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**8**	24.748
Receitas de estacionamento	**8**	8.809
Receitas de quiosques	**8**	4.938
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	(3.614)
		34.881
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	(43.803)
		(43.803)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas administrativas do empreendimento		(217)
		(217)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(9.139)**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.469
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**13**	(355)
		2.114
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	**9 e 13**	(483)
Outras despesas operacionais	**13**	(310)
		(793)
Prejuízo do período		**(7.818)**
Quantidade de cotas integralizadas		**6.424.390**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**(1,22)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**103,37**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ:57.567.076/0001-10
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 31 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas incorporadas do FII Grand Plaza II em 31 de outubro de 2024		691.315			691.315
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	20.000	-	-	20.000
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(24)	-	(24)
Lucro líquido do período		-	-	(7.818)	(7.818)
Rendimentos apropriados no período	**10**	-	-	(39.353)	(39.353)
Em 30 de junho de 2025		**711.315**	**(24)**	**(47.171)**	**664.120**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada

CNPJ:57.567.076/0001-10
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 31 de outubro de 2024 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	19.030
Recebimento de receitas de estacionamento	**8**	8.809
Recebimento de receitas de quiosques	**8**	4.938
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(217)
Pagamento de taxa de administração	**13**	(423)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	**13**	487
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	**13**	(355)
Caixa líquido das atividades operacionais		**32.269**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.469
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda		(2.106)
Caixa líquido das atividades de investimento		**363**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	20.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	**11.4**	(24)
Rendimentos distribuídos	**10**	(8.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**11.976**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**44.608**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**44.608**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

Neomall Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ:57.567.076/0001-10
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 31 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, títulos e Valores Mobiliários S.A., possui uma classe única de cotas denominada Classe Ùnica de Cotas do Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas atividades na data de 31 de outubro de 2024, a partir da incorporação de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II.

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Imobiliários”).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

As cotas da Classe não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, seguindo a Instrução CVM 516 e demais normas contábeis, conforme aplicável, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros 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.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

. Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

. Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário	**30/06/2025**
(a) Cotas do XP CASH P1 FIRF FIXA REFER DI RESP LIMITADA	44.608
	44.608

(a) Está composto por cotas XP Cash P1 FIRF REFER DI RESP LIMITADA, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O Fundo se classifica como um fundo de Renda Fixa, tendo como principal fator de risco a variação da taxa de juros domésticas e/ou de índices de preços, tendo como objetivo de acompanhar o certificado de depósito interfinanceiro (CDI).

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber, estacionamento e quiosquer a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, estacionamento e quiosques vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2025
A vencer	3.628
Vencidos até 120 dias	292
Vencidos de 121 a 180 dias	144
Vencidos de 181 a 360 dias	132
Vencidos acima de 360 dias	2.883
	7.079

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Prazo	30/06/2025
Vencidos de 121 a 180 dias	144
Vencidos de 181 a 360 dias	132
Vencidos acima de 360 dias	2.883
Efeito vagão ("arrasto")	455
	3.614

Movimentação do período

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

Constituição da provisão	(3.614)
Saldo em 30 de junho de 2025	**(3.614)**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025
(1) Grand Plaza Shopping - O Fundo possui fração ideal de 51,00% dos prédios nºs 600 e 700 da Avenida Industrial, abrangendo uma área construída de 72.000,00m², caracterizado na matrícula nº 113.544 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, 51,00% de um terreno medindo 72,00m de frente para a Avenida Industrial; caracterizado na matrícula nº 113.543 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e 51% da sub-estação de 88 KVA e respectiva casa de controle e baterias, sob nº813 da Avenida Industrial e seu respectivo terreno com uma área de 9.300,00m² , caracterizado na matrícula nº 43.404 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.	647.700
	647.700

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	659.561
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc) antes da incorporação	2.474
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	2.106
Ajuste a valor justo antes da incorporação	27.362
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(43.803)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**647.700**

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2025				
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de analise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Grand Plaza Shopping	(a)	1,00%	11 anos	9,50%	8,25%

(a) O valor justo correspondentes a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação realizado pela Colliers Technical Services Ltda., datado de junho de 2025, e aprovados pela administração em julho de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda de aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e depesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers Brasil é uma empresa global de serviços imobiliários com atuação consolidada no mercado nacional, oferecendo soluções especializadas em avaliação de imóveis, consultoria, gestão de propriedades e transações. A equipe técnica da Colliers é composta por profissionais qualificados e certificados, com ampla experiência em avaliações para diferentes finalidades, incluindo fundos de investimento imobiliário. Os laudos emitidos seguem os padrões internacionais de avaliação estabelecidos pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conforme diretrizes do Livro Vermelho, e estão em conformidade com as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens NBR 14.653, emitidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A Colliers realiza avaliações de ativos nos segmentos corporativo, logístico, industrial, varejista e outros, atendendo a bancos, investidores institucionais, gestores e fundos de pensão em todo o território nacional.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2025
Receita de aluguéis	24.748
Recebimento de receitas de estacionamento	8.809
Receitas de quiosques	4.938
	38.495

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas e estacionamento, na proporção de 51,00% do empreendimento mencionado na nota explicativa nº 7. As unidades de locações do shopping center são lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base nos contratos.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2025
Taxa de administração - Fundo	483
	483

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,05% ao ano, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe. Independentemente do percentual indicado, a Administradora sempre faz jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. A Administradora também fará jus à remuneração de taxa de administração inicial no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), pagos uma única vez quando do início do fundo.

10. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fund pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo do dia 25 dos meses de fevereiro e agosto após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2025**
Prejuízo do período	(7.818)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	43.803
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	3.614
Inadimplência com rendas	(333)
Outras obrigações/recebimentos	87
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**39.353**
Rendimentos declarados	**39.353**
Rendimentos a distribuir	(31.353)
Rendimentos líquidos pagos no período	**8.000**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**1,25**
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

A Assembleia Geral dos Cotistas realizada no 17 de janeiro de 2025, ratificou e aprovou, com fundamento no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, p.u. da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado apurado relativamente ao segundo semestre de 2024. A deliberação se deve ao fato de que o ativo integrante da carteira da Classe passará por obra de expansão.

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2025	
	Quantidade	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	6.424.390	711.315
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	**6.424.390**	**711.315**
Valor por cota (valor expresso em reais)		110,72

11.2 Emissão de novas cotas

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas. No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais). Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

Em 31 de outubro de 2024 o Fundo incorporou a parcela cindida representativa de 83,05% do patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA II, inscrito no CNPJ sob o nº 48.969.543/0001-48, no montante de R$691.315, totalizando 6.224.390 cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 20.000 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 200.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 24, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. As amortizações acima referidas serão realizadas, no máximo, uma única vez a cada período de 12 (doze) meses.

No período findo em 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	24
	24

Durante o período findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R$ 24, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

A Administradora pode formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o período findo em 30 de junho de 2025 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025
Prejuízo do período	(7.818)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	711.315
Gastos com colocação de cotas	(24)
Total das adições/deduções	**711.291**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-1,10%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido/(prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025	
	Valores	**Percentual**
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	355	0,06%
Taxa de administração - Fundo	483	0,08%
Outras despesas operacionais	310	0,05%
	1.148	**0,19%**
Patrimônio líquido médio do período		**627.185**

Docusign Envelope ID: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A.

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas na Nota Explicativa nº 9.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de 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 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	44.608	-	44.608
Propriedades para investimento	-	-	647.700	647.700
Total do ativo	**-**	**44.608**	**647.700**	**692.308**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2025, contratou a PricewaterhousCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em 30 de junho de 2025, o saldo de devedores diversos monta R$ 1.382, e está representado substancialmente por valores a receber referente ao repasse de shoppings.

19.4 Através de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo datado de 18 de novembro de 2024, foi aprovada a alteração do Anexo I do regulamento do Fundo para que conste a responsabilidade do Fundo é limitada ao valor integral das cotas subscritas.

20. Eventos subsequentes

20.1 Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador
CRC RJ-124459/O-0

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor
CPF: 279.902.288-07

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0C86590D-A9BE-4B48-A7BF-D9D077F07531
Assunto: XP DFs FIIs - NEO 06.2025.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 15
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

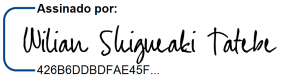
Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Thiago Luiz
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
thiago.luiz@pwc.com
Endereço IP: 34.100.9.85

Rastreamento de registros

Status: Original 29 de setembro de 2025 | 17:58	Portador: Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 29 de setembro de 2025 | 20:20	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Wilian Shigueaki Tatebe wilian.shigueaki@pwc.com PwC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SERASA RFB v5 Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899	Assinado por:  426B6DDBDFAE45F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.159.64 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf	Enviado: 29 de setembro de 2025 | 17:59 Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 18:00 Assinado: 29 de setembro de 2025 | 20:20

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 29 de setembro de 2025 | 20:20 Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 20:20 Assinado: 29 de setembro de 2025 | 20:20
Thales faria thales.faria@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 29 de setembro de 2025 | 20:20 Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 20:25

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29 de setembro de 2025 | 17:59
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 | 18:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 | 20:20
Concluído	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 | 20:20

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora