Demonstrações Financeiras

Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 54.620.584/0001-27

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

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towersx
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

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio liquído e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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, 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 exercício 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.

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

Shape the future
with confidence

para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de investimentos em cotas de fundo de investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento no montante de R$ 9.000 mil que representavam 98,81% do patrimônio líquido do Fundo.Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento em cotas de fundo de investimento foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido, a verificação do extrato do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas por seu administrador.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundo de investimento, 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.

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.

Shape the future
with confidence

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 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 exercício 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.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Tishman Speyer jardins FII Oriz feeder fundo de investimento imobiliário

CNPJ nº 54.620.584/0001-27
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**224**	**2,46%**	**323**	**4,21%**
Conta Banco Movimento		47	0,52%	168	2,19%
Cotas de fundos de renda fixa		177	1,94%	155	2,02%
Cota de fundos de investimentos		**9.000**	**98,81%**	**7.484**	**97,64%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**5**	9.000	98,81%	7.484	97,64%
Despesas antecipadas		**3**	**0,03%**	**-**	**0,00%**
Taxa de fiscalização CVM		3	0,03%	-	0,00%
Total do ativo		**9.227**	**101,30%**	**7.807**	**101,85%**
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		**119**	**1,30%**	**142**	**1,85%**
Taxa de Distribuição		81	0,89%	133	1,73%
Taxa de Administração		30	0,33%	5	0,07%
Taxa de Custódia		7	0,08%	4	0,05%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%	-	0,00%
Total do passivo		**119**	**1,30%**	**142**	**1,85%**
Patrimônio líquido		**9.108**	**100,00%**	**7.665**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		12.889	141,51%	7.687	100,29%
Lucros/prejuízos acumulados		(3.781)	-41,51%	(22)	-0,29%
Total do passivo e patrimônio líquido		**9.227**	**101,30%**	**7.807**	**101,85%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer jardins FII Oriz feeder fundo de investimento imobiliário

CNPJ nº 54.620.584/0001-27
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos resultados do exercício

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Cotas de fundos de investimento		**(3.467)**	**(13)**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		17	3
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5**	(3.484)	(16)
Receitas		**4**	**-**
Resultado com multa inadimplência chamada de capital		4	-
Despesas	**9**	**(296)**	**(9)**
Taxa de administração		(100)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(100)	-
Taxa de custódia		(78)	(4)
Taxa B3/SELIC		(14)	-
Taxa ANBIMA		(1)	-
Despesas tributárias		(3)	-
Resultado líquido do exercicio / período		**(3.759)**	**(22)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Tishman Speyer jardins FII Oriz feeder fundo de investimento imobiliário

CNPJ nº 54.620.584/0001-27
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
Integralização de cotas no período	**7.a.i**	7.687	-	7.687
Resultado líquido do exercício		-	(22)	(22)
Em 30 de junho de 2024		**7.687**	**(22)**	**7.665**
Integralização de cotas	**7.a.i**	5.202	-	5.202
Resultado líquido do exercício		-	(3.759)	(3.759)
Em 30 de junho de 2025		**12.889**	**(3.781)**	**9.108**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer jardins FII Oriz feeder fundo de investimento imobiliário

CNPJ nº 54.620.584/0001-27
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	14	3
Multa por inadimplencia	4	-
Taxa de fiscalização CVM	(103)	-
Taxa de administração	(75)	-
Taxa de custódia	(75)	-
Taxa de Distribuição	(52)	133
Taxa B3/SELIC	(13)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(301)**	**136**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/venda de cotas de fundo	(5.000)	(7.500)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(5.000)**	**(7.500)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	5.202	7.687
Caixa líquido das atividades de financiamento	**5.202**	**7.687**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(99)**	**323**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	323	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	224	323
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(99)**	**323**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:54.620.584/0001-27
(Aministrado 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
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), iniciou suas atividades em 12 de junho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos prorrogado por até 2 períodos de 1 ano cada. As Cotas Tipo A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais e as Cotas Tipo B serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados

O fundo 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 e/ou subscrição (conforme aplicável) (i) de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Imobiliários”), (ii) imóveis, e quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores residencial, não residencial, comercial, logística, hoteleiro ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pela Administradora ("Imóveis”), (iii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos da Classe, cuja gestão e administração seja de responsabilidade das Gestoras e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, bem como (iv) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário gerido ou não pelas gestoras ("Master) que tenha como política de investimento o investimento em Imóveis. ("Ativos”).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela XP Vista Asset Managment Ltda. em conjunto com a Oriz Asset Management Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, alterada pela CVM nº 184/23.

Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Classe já se encontra adaptada à Resolução n°175 da da CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

Essas demonstrações financeiras possuem ajustes de digitação em relação às anteriormente arquivadas na CVM.

3. Descrição das políticas contabéis materiais

Entre as políticas contabéis materiais adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por conta banco movimento e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Data de reconhecimento

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Em 30 de junho de 2025, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa não imobiliário e regidos pela Instrução CVM n° 555 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, por cotas de fundo de investimento imobiliário (FII) cujos preços são divulgados pelo administrador do fundo.

e) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Banco Conta Movimento	47	168
Cotas de fundos de renda fixa (**i.**)	177	155
Total	**224**	**323**

(i).Cotas de fundo de investimentos

Fundos de investimento	Período	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2025	59,960044	2.958,39	177
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2024	58,799122	2.643,52	155

5. Ativos de natureza imobiliária

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

a. As características dos fundos de investimento imobiliário com sua quantidade total e sua respectiva quantidade detida pelo Fundo estão apresentadas abaixo:

Período	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor justo
2025	21.525	12.500	58,07%	9.000
2024	21.525	7.500	34,84%	7.484

Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:54.620.584/0001-27
(Aministrado 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
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada ("Fundo Investido") foi constituído em 02 de abril de 2024, sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, e iniciou suas atividades em 14 de junho do mesmo ano, com prazo de duração de 8 (oito) anos contados da data do início de suas atividades, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação das gestoras.

O Fundo Investido tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento em determinado empreendimento imobiliário de uso misto (podendo compreender uso residencial, comercial, retail e hoteleiro), localizado na região dos Jardins, na Cidade e Estado de São Paulo. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, para futura alienação, nos seguintes ativos **(a)** imóveis; e/ou **(b)** aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do Fundo, e que possua, como principal propósito, o investimento em imóveis.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo Investido possui investimentos em sociedade de propósito específico de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

O Fundo Investido possui 100% de participação da empresa TS-28 Participações Ltda. ("TS-28"). A TS-28, registrada sob o CNPJ 30.009.078/0001-38, foi fundada em 22 de março de 2018, na cidade de São Paulo - SP, e possui com atividade principal a função de desenvolvimento imobiliário. A TS-28 possui sede na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, conjunto 242, sala 36, Condomínio Tower Bridge Corporate, CEP 04576-010.

A TS-28 aplica seus recursos para o desenvolvimento de empreendimento de uso misto na cidade de São Paulo com (i) unidades autônomas residenciais, (ii) unidades autônomas com destinação comercial para varejo e (iii) unidades autônomas com destinação comercial para escritórios, e uma ou mais unidades autônomas de garagem destinadas às unidades retail e uma ou mais unidades autônomas de garagem destinadas às unidades office, sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64.

A estrutura final de investimento contará com (i) uma sociedade limitada - TS-28; (iii) 3 sociedades de propósito específico, a serem constituídas, destinadas a cada utilização do empreendimento - empreendimento residencial, empreendimento retail e empreendimento office.

O valor justo da TS-28, em 30 de junho de 2024, foi determinado através do valor de compra, realizada parte em 18 e parte em 24 de junho de 2024, observada a proximidade da operação com o encerramento do exercício social do Fundo Investido.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo de 30 de junho de 2025 e período de 14 (data de início das atividades do Fundo Investido) a 30 de junho de 2024 foram examinadas por auditores independentes e o relatório de auditoria datado de 29 de setembro de 2025 foi emitido sem ressalvas.

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

	2025	2024
Saldo inicial	**7.484**	**-**
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.000	7.500
Resultado com Cotas de fundo de investimento imobiliário	(3.484)	(16)
Saldo final	**9.000**	**7.484**

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM 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 do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Risco de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Risco de liquidez

As cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário e suas respectivas classes 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 das Cotas de suas titularidades no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

A Classe será dividida em duas subclasses, sendo elas “Tipo A” e “Tipo B, sendo que, no âmbito da 1ª emissão de Cotas Tipo A, serão emitidas até 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas do Tipo A, com valor de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, totalizando até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão de eventual lote adicional de Cotas e sem considerar eventuais custos de distribuição. Sem prejuízo, a Administradora e as Gestoras, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª emissão de Cotas, em montante e com as demais características que venham a ser previstas em ato conjunto aprovando a emissão, inclusive em montante diferente ao acima indicado e podendo prever a possibilidade de distribuição parcial.

Caso as Gestoras entendam pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos mil reais) (“Capital Autorizado”), sendo que os Cotistas não terão qualquer direito de preferência.

É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o fundo emitiu 5.202 cotas no montante de R$ 5.202 e no período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024, o fundo emitiu 7.687 cotas no montante de R$7.687.

ii. Amortização

O fundo poderá realizar amortização de cotas por decisão das Gestoras, 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.

Não ocorreram amortização de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 12 de junho (início das atividades) a 30 de junho 2024.

iii. Resgate

Considerando que a Classe 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; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da cota no último dia útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

iv. Distribuição de rendimentos

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

	2025
Resultado líquido contábil	**(3.759)**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(6)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	3.688
Resultado conforme regime de caixa	**(77)**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não realizou distribuição de rendimentos aos cotistas.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2025	706,66	-41,27%
30 de junho de 2024	997,15	0,28%

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oriz Asset Management Ltda . / XP Vista Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

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

	2025		2024	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	100	1,54%	5	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	100	1,54%	-	0,00%
Taxa de custódia	78	1,20%	4	0,05%
Taxa B3/SELIC	14	0,22%	-	0,00%
Despesas tributárias	3	0,05%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,02%	-	0,00%
Total	**296**	**4,57%**	**9**	**0,12%**
Patrimônio líquido médio		**6.507**		**7.676**

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) e nas regras de remuneração previstas no Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I do Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I do Regulamento.

Taxa de administração: 0,04% a.a. (quatro centésimos por cento ao ano).

Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. A Administradora também fará jus à remuneração de taxa de administração inicial no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil Reais), pagos uma única vez quando do início do Fundo.

Taxa máxima de custódia: 0,02% a.a. (dois centésimos por cento ao ano) respeitado o mínimo de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais.

I. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

II. A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX"; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

III. O parâmetro indicado no item "(ii)" acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas

IV. A Classe não possui taxa de performance ou saída.

V. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como no item B do anexo do regulamnto, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

VI. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

10. Atos societários

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve atoso societários a serem divulgados.

11. Política de divulgação das informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

12. Informações tributárias

O Fundo, 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 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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 do fundo.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento
XP Investimentos CCTVM S.A	Administradora
Oriz Asset Management Ltda	Gestora

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07