# Classe Única de Cotas do Oriz Raiz II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 58.549.748/0001-28
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras** **3**

**Balanço patrimonial** **7**

**Demonstração dos resultados** **8**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido** **9**

**Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto** **10**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras** **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora da**

**Classe Única de Cotas do Oriz Raiz II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Oriz Raiz II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 8 de janeiro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo 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 Classe Única de Cotas do Oriz Raiz II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 8 de janeiro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

## 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 a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

*KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.*

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Mensuração dos investimentos em propriedades para investimento

| Principais assuntos de auditoria | Como a nossa auditoria conduziu esse assunto |
|---|---|
| Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 100,96% de seu patrimônio líquido representado por investimento em propriedades para investimento, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método comparativo direto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo da propriedade para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:<br>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, com base no método comparativo direto;<br>• Análise e avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e<br>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis. |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração do investimento em propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

## Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

*KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.*

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

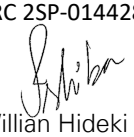
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

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, 27 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

# ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 58.549.748/0001-28**

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

## Balanço patrimonial

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

| | | 2025 | |
|---|---|---|---|
| | **Nota** | **Valores** | **% sobre o PL** |
| **Ativo** | | | |
| **Circulante** | | **2.374** | **1,97%** |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa** | **4** | **2.374** | **1,97%** |
| **Disponibilidade** | | **2.374** | **1,97%** |
| Cotas de Fundos de Renda Fixa | | 2.374 | 1,97% |
| **Não Circulante** | | **121.426** | **100,96%** |
| **Propriedade para Investimento** | **5** | **121.426** | **100,96%** |
| Fazendas para renda | | 121.426 | 100,96% |
| **Total do Ativo** | | **123.800** | **102,93%** |
| **Passivo** | | | |
| **Circulante** | | **3.525** | **2,93%** |
| **Valores a pagar** | | **3.525** | **2,93%** |
| Taxa de Performance | | 2.763 | 2,30% |
| Consultoria | | 575 | 0,48% |
| Taxa de administração global | | 185 | 0,15% |
| Taxa B3/SELIC | | 2 | 0,00% |
| **Total do Passivo** | **8** | **3.525** | **2,93%** |
| **Patrimônio Líquido** | | **120.275** | **100,00%** |
| Cotas subscritas e integralizadas | | 83.435 | 69,37% |
| Lucros/ (prejuízos) acumulados | | 36.840 | 30,63% |
| **Total do Passivo e Patrimônio Líquido** | | **123.800** | **102,93%** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 58.549.748/0001-28**

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

## Demonstração do resultado

**Período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | Nota | 2025 |
|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | **41.026** |
| Resultado com ajuste a valor justo | **5.ii** | 43.406 |
| Manutenção de imóveis | | (1.185) |
| Consultoria | | (1.160) |
| Despesas com ITR | | (21) |
| Laudo de avaliação | | (14) |
| **Cotas de fundos de investimento** | | **196** |
| Resultado com cotas de fundos de renda fixa | | 196 |
| **Demais despesas** | **10** | **(4.382)** |
| Taxa de performance | | (2.763) |
| Taxa de administração global | | (1.479) |
| Taxa B3/SELIC | | (27) |
| Outras despesas | | (113) |
| **Resultado líquido do período** | | **36.840** |
| Quantidade de cotas | | 843.047 |
| **Resultado líquido por cota (em Reais)** | | **43,70** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

# ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 58.549.748/0001-28**

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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

**Período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | Nota | Cotas subscritas e integralizadas | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Em 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades)** | **8** | **-** | **-** | **-** |
| Integralização de cotas | **8.i** | 83.435 | - | 83.435 |
| Resultado líquido do período | | - | 36.840 | 36.840 |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | **8** | **83.435** | **36.840** | **120.275** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

# ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 58.549.748/0001-28**

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

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

**Período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | 2025 |
|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | |
| Resultado com cotas de fundo | 196 |
| Taxa de administração global | (1.294) |
| Taxa B3/SELIC | (25) |
| Despesas com ITR | (21) |
| Outras despesas | (113) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **(1.257)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | |
| ITBI | (2.147) |
| Manutenção de imóveis | (1.185) |
| Consultoria | (585) |
| Laudo de avaliação | (14) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(3.931)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | |
| Integralização de cotas | 7.562 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **7.562** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **2.374** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 2.374 |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **2.374** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 58.549.748/0001-28

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## 1. Contexto operacional

O Oriz Raiz II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Flagro Imobiliário ("classe"), foi constituída em 23 de dezembro de 2024, com uma única classe de cotas, sob condomínio fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da primeira data de integralização de cotas, e iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2025.

A Classe destina-se, exclusivamente, a Investidores Profissionais que aceitem os riscos inerentes à política de investimento e cujo perfil de investidor esteja adequado ao investimento em Fiagro-Imobiliário.

A Classe tem como objeto, preponderantemente, auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos-alvo (imóveis rurais podendo ou não ser terras degradadas, em todo o território nacional, mas preponderantemente no Estado do Mato Grosso e no Estado do Mato Grosso do Sul) que vier a adquirir e, posteriormente, alienar ou arrendar.

Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados: (i) do encerramento da emissão de cotas; ou (ii) da data em que a Classe realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), a Classe deverá manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) do seu patrimônio líquido alocado em ativos-alvo Imóveis, o qual poderá ser prorrogado por mais um período de 6 (seis) meses, em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis constadas pela gestora.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Oriz Asset Management Ltda.

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos da Classe.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora da Classe para emissão e divulgação em

27 de março de 2026.

## 3. Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

### a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras 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 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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

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

#### i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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

de acordo com sua categoria.

**ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

**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. Estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

**e) Resultado líquido por cota (em Reais)**

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

**f) Propriedades para Investimento**

- Imóveis para renda

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

Após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensuradas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria, fazendas adquiridas para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

**g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

## 4. Caixa e equivalente de caixa

### a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Fundo** | **Quantidade** | **Valor da Cota (*)** | **Valor de Mercado** |
| OT Soberano Referenciado DI | 751 | 3.174,84 | 2.374 |

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

## 5. Ativos de natureza imobiliária

### a) Propriedades para investimento

### i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe adquiriu um conjunto de duas matrículas de imóveis rurais, denominadas “Fazenda Fortaleza”, localizadas, com limites na Rodovia MT-130, margem esquerda do Rio Jatobá, Zona rural, Cidade de Paranatinga, Estado de Mato Grosso. A área total do imóvel é de 7.144,1965 ha.

### ii. Atualização dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, a propriedade foi avaliada a valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. (“Apsis”). A Apsis é uma empresa de consultoria em gestão empresarial com especialização em avaliação de negócios, com vasta experiência em avaliações de imóveis rurais, ao longo de seus 47 anos de atividade. Seus trabalhos desenvolvidos recentes incluem a avaliação de imóveis de empresas como: Lorinvest, avaliação técnica para determinar o valor de mercado da Fazenda Bela Vista, contemplando terreno, construções, pasto e plantação de eucalipto, o estudo foi realizado para fins de compra e venda. RUMO, sendo realizado Laudo LSA - Art. 264 - PL a mercado, o escopo contemplou terrenos, edificações e construções, equipamentos e instalações, resultando na elaboração dos respectivos laudos de avaliação para suporte à relação de troca estabelecida nas transações. Mantiqueira Brasil, a Apsis elaborou um laudo de avaliação técnica que determinou o valor de mercado de 8 imóveis rurais pertencentes à carteira própria da companhia, localizados em diferentes estados do país, em conformidade com a Lei 12.973/14.

Com base nos laudos efetuados, durante o período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R$ 43.406 contabilizados na rubrica “resultado com ajuste ao valor justo”, conforme demonstrado na “demonstração do resultado do exercício”.

**Movimentação das propriedades para investimento**

| | |
|---|---|
| **Saldo Inicial** | **-** |
| Aporte de capital via integralização do ativo | 75.873 |
| ITBI | 2.147 |
| Ajuste ao valor justo | 43.406 |
| **Saldo Final** | **121.426** |

**Metodologia de avaliação**

Por ser possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares ao objeto deste estudo disponíveis para negociação, utilizou-se a abordagem de mercado, por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores.

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e pela delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

**Variáveis do modelo:**

**- Variável dependente:** Para a especificação correta da variável dependente, é necessário investigar o mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida.

**- Variáveis independentes:** As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.
Em conclusão ao laudo elaborado na data-base de 30 de abril de 2025. De acordo com os procedimentos

técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram que o valor justo da propriedade é de R$ 121.426 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e vinte e seis mil reais).

A Apsis Consultoria Empresarial Ltda. foi contratada para fazer uma nova avaliação do ativo, com data base em 1º de dezembro de 2025.

Após o cruzamento dos dados de abril com a realidade de dezembro de 2025, observou-se que as oscilações de preço no período foram imateriais, não justificando uma alteração no valor justo do ativo. A estabilidade dos comparativos demonstra que o valor apurado no laudo anterior permanece fidedigno e reflete com precisão o valor justo.

Portanto, a Apsis Consultoria Empresarial Ltda. recomendou a manutenção do valor estipulado no laudo de abril de 2025.

## 6. Gerenciamento e fatores de riscos

### a) Gerenciamento

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

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

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

### b) Fatores de Risco

#### i. Risco de Crédito

Os ativos que compõem a carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Outros Ativos desses emissores e/ou devedores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e/ou devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos ativos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Classe e das cotas.

**ii. Risco de Mercado**

Os riscos aos quais a classe está sujeita ao investir em ativos-alvo imóveis relacionados, direta ou indiretamente, às cadeias agroindustriais podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola. Crises econômicas também podem afetar o setor agrícola a que se destina o financiamento atrelado aos ativos-alvo imóveis.

**iii. Risco de Liquidez**

Os ativos-alvo Imóveis e os outros ativos integrantes da Carteira poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Flagro são uma modalidade de investimento recente e pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro e, portanto, não é possível prever a liquidez que as cotas desta espécie de fundo de investimento terão no mercado. Dessa forma os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

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

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

A critério da gestora, a Classe poderá investir seus recursos em derivativos, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, e cuja exposição seja limitada ao valor do patrimônio líquido da Classe.

Durante o período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com derivativos.

## 8. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

**a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

***i. Subscrição e integralização***

A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em bens imóveis, bem como em direitos relativos bens imóveis integralização em bens imóveis, bem como em direitos relativos bens imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H à Resolução CVM 175, e aprovado pelos Cotistas, em sede de Assembleia Geral, a qual somente poderá ocorrer fora do mercado da B3.

Durante o período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe integralizou 843.046 cotas, no montante de R$ 83.435, conforme apresentado na rubrica "Integralização de cotas", no quadro de "Demonstrações das mutações do patrimônio líquido".

Dos R$ 83.435 integralizados, R$ 77.635 foram integralizadas via transferência de ativos, sendo R$ 75.873 referentes a transferência da Fazenda Fortaleza e R$ 1.762 referentes a transferência de cotas de fundos de investimento de renda fixa.

***ii. Custos relacionados à emissão de cotas***

No período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não reconheceu nenhum montante referente a custos relacionados à emissão de cotas.

***iii. Amortização***

A administradora, após o recebimento das orientações da gestora, poderá amortizar parcialmente as cotas, quando ocorrer a venda dos ativos-alvo imóveis, para redução do patrimônio ou liquidação da Classe.

***iv. Resgate***

Não é permitido o resgate das cotas.

***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.

***vi. Distribuição de rendimentos***

A Classe poderá, a exclusivo critério da gestora, distribuir aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, a parcela de lucros e rendimentos que entender adequada, observando a legislação e a regulamentação aplicáveis, observado que o saldo não distribuído aos cotistas poderá ser reinvestido em ativos-alvo Imóveis ou outros ativos, pela gestora, de acordo com a Política de Investimentos, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Durante o período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou distribuição de rendimentos.

***vii. Evolução e rentabilidade***

| Período findo em | Valor da cota (*) | Rentabilidade (**) |
|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2025 | 142,67 | 44,15% |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valor da cota apresentado em Reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos dos aportes de capital.

## 9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

| | |
|---|---|
| Administração: | XP Investimentos CCTVM S.A. |
| Gestão: | Oriz Asset Management Ltda. |
| Custódia: | Oliveira Trust DTVM S.A. |
| Controladoria: | Oliveira Trust DTVM S.A. |
| Escrituração: | Oliveira Trust DTVM S.A. |

## 10. Encargos da Classe

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

| | 2025 | |
|---|---|---|
| **Despesas administrativas** | **R$** | **% sobre o PL Médio** |
| Taxa de performance | 2.763 | 2,79% |
| Taxa de administração global | 1.479 | 1,49% |
| Taxa B3/SELIC | 27 | 0,03% |
| Auditoria externa | 70 | 0,07% |
| Advogados | 26 | 0,03% |
| Taxa de fiscalização CVM | 13 | 0,01% |
| Taxa ANBIMA | 4 | 0,00% |
| **Total** | **4.382** | **4,42%** |
| **Patrimônio líquido médio** | | **98.933** |

**ORIZ RAIZ II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 58.549.748/0001-28

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 08 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**a) Taxa de Administração Global**

A partir da primeira data de integralização, pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos-alvo imóveis e outros ativos, será devida a remuneração relativa ao somatório da taxa de administração e da taxa de gestão.

As prestadoras de serviços essenciais podem estabelecer que parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela classe aos demais prestadores de serviço contratados, desde que o somatório das parcelas devidas não exceda o montante total da taxa de administração global.

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas será devida remuneração equivalente a 0,16% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe.

A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente com base no patrimônio líquido da Classe do dia anterior, à base de 1/252 por dia útil, sendo apropriada mensalmente como encargo da Classe.

O valor mínimo mensal pago a título de taxa de administração será de R$ R$ 13 (treze mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da primeira data de integralização.
A administradora receberá, a título de estruturação da Classe, o valor correspondente a R$ 10 (dez mil reais), a ser pago pela classe em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira taxa de administração.

Pelos serviços de escrituração das cotas, o custodiante fará jus ao recebimento de uma remuneração de R$ 2,5 mensais (dois mil e quinhentos reais).

Pelos serviços de gestão profissional da carteira, a gestora fará jus ao recebimento de remuneração equivalente a 1,57 % (um inteiro e cinquenta e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, de acordo com os termos e as condições previstos no contrato de gestão.

O valor mínimo mensal pago a título de taxa de gestão será de R$ 15 (quinze mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da primeira data de integralização.

**b) Taxa de Performance**

A Classe pagará à gestora, ainda, a título de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos cotistas, conforme definido neste regulamento, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive taxa de administração global e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser pago, anualmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês de novembro, até a liquidação da Classe, a ser paga com base na valorização das cotas e distribuição de resultado aos Cotistas, descontados todos os custos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos.

## 11. Atos societários

Em 02 de julho de 2025, por meio de fato relevante, o administrador da Classe comunica que em 30 de junho de 2025, os investimentos da Classe foram reavaliados, ocasionando um impacto positivo de 49,30% (Quarenta e nove vírgula trinta por cento) no valor da cota de fechamento do dia em relação a cota do dia anterior.

Em 30 de setembro de 2025, por meio de instrumento particular de alteração do regulamento, o administrador da Classe comunica que foi aprovada a nova versão do regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do anexo I do instrumento de alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 214, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do regulamento ao novo padrão do administrador, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis; e consolidar o regulamento para todos os fins, em linha com o disposto acima, o qual passará a vigorar a partir do dia 30 de setembro de 2025, data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do anexo I do instrumento de alteração.

## 12. Política de divulgação das informações

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

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

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

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

   a) as demonstrações financeiras;
   b) o relatório do auditor independente;
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

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

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

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

## 13. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

## 14. Informações sobre transações com partes relacionadas

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

| Parte relacionada | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros |
|---|---|---|
| XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora | Taxa de Administração Global |
| Oriz Asset Management Ltda. | Gestora | Taxa de Performance<br>Taxa de Administração Global |

## 15. Valor justo

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

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

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

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

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

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

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

| | 31/12/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 2.374 | - | 2.374 |
| Fazendas para renda | - | | 121.426 | 121.426 |
| **Total do ativo** | **-** | **2.374** | **121.426** | **123.800** |

## 16. Demandas judiciais

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

## 17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07