Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.095.823/0001-04)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

www.pwc.com.br

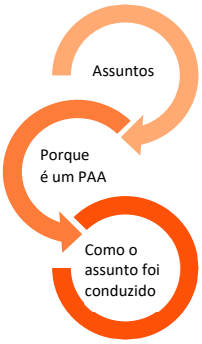
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial a Classe possui, substancialmente, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dos certificados de recebíveis imobiliários foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração e existência dos certificados de recebíveis imobiliários da Classe. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando, quando aplicável, os dados de mercado, a evidência de existência de fatores de impairment e a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos, em base de teste, os cálculos de precificação. Testamos, em base amostral, a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

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

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 27 de março de 2026 | 13:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.095.823/0001-04

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**29.008**	**98,96%**	**28.219**	**98,38%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**1.864**	**6,35%**	**673**	**2,30%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		1.864	6,35%	673	2,30%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5. a**	**27.141**	**92,60%**	**27.425**	**95,61%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários		27.141	92,60%	27.425	95,61%
Realização		**3**	**0,01%**	**3**	**0,01%**
Reembolso de IPTU		3	0,01%	3	0,01%
Despesas Antecipadas		**-**	**0,00%**	**118**	**0,41%**
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	3	0,01%
Ajuste Crava Cotas		-	0,00%	115	0,40%
Não Circulante		**555**	**1,89%**	**555**	**1,93%**
Estoques	**5. b**	**555**	**1,89%**	**555**	**1,93%**
Imóveis Acabados		555	1,89%	555	1,93%
Total do Ativo		**29.563**	**100,85%**	**28.774**	**100,31%**
Passivo					
Circulante		**253**	**0,85%**	**89**	**0,31%**
Valores a pagar		**253**	**0,85%**	**89**	**0,31%**
Taxa de Performance		162	0,55%	-	0,00%
Auditoria Externa		45	0,15%	45	0,16%
Taxa de Administração Composta		45	0,15%	43	0,15%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%	1	0,00%
Total do Passivo		**253**	**0,85%**	**89**	**0,31%**
Patrimônio Líquido	**8**	**29.310**	**100,00%**	**28.685**	**100,00%**
Cotas Subscritas e Integralizadas		30.000	102,35%	30.000	104,58%
Custos relacionados à emissão de cotas		(54)	-0,18%	(54)	-0,19%
Lucros Acumulados		7.332	25,02%	2.915	10,17%
Distribuição de rendimentos		(7.968)	-27,19%	(4.176)	-14,56%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**29.563**	**100,85%**	**28.774**	**100,31%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.095.823/0001-04

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**5.182**	**3.201**
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5. a**	2.394	1.052
Juros CRI		2.307	769
Prêmio CRI		481	1.380
Cotas de fundos de investimento		**136**	**235**
Resultado com Cotas de Fundos de Renda Fixa		136	235
Resultado com Ajuste Crava Cotas		**(115)**	**115**
Resultado com Ajuste Crava Cotas		(115)	115
Despesas	**10**	**(786)**	**(679)**
Taxa de Administração Composta		(519)	(610)
Taxa de Performance		(192)	-
Auditoria Externa		(45)	(45)
Taxa B3/SELIC		(16)	(16)
Taxa de Fiscalização CVM		(12)	(6)
Outras Despesas		(2)	(2)
Resultado líquido do exercicio		**4.417**	**2.872**
Quantidade de cotas		300.000	300.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		**14,72**	**9,57**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.095.823/0001-04

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Custos relacionados a emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**30.000**	**43**	**(4)**	**-**	**30.039**
Resultado líquido do exercício		-	2.872	-	-	2.872
Custos relacionados à emissão de cotas	**8**	-	-	(50)	-	(50)
Distribuição de rendimentos	**8**	-	-	-	(4.176)	(4.176)
Em 31 de dezembro de 2024		**30.000**	**2.915**	**(54)**	**(4.176)**	**28.685**
Resultado líquido do exercício		-	4.417	-	-	4.417
Distribuição de rendimentos	**8**	-		-	(3.792)	(3.792)
Em 31 de dezembro de 2025		**30.000**	**7.332**	**(54)**	**(7.968)**	**29.310**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.095.823/0001-04

(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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de Cotas de Fundos de Renda Fixa	136	235
Taxa de Administração Composta	(517)	(572)
Auditoria Externa	(45)	-
Taxa de Performance	(30)	-
Taxa B3/SELIC	(16)	(15)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(9)
Laudo de avaliação	(1)	
Taxa ANBIMA	(1)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(483)**	**(363)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação/resgate em certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.678	(19.387)
Juros CRI	2.307	769
Prêmio CRI	481	1.380
Aquisição de imóveis	-	(24)
Despesas com IPTU	-	(3)
Caixa líquido das atividades de investimento	**5.466**	**(17.265)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(50)
Distribuição de rendimentos	(3.792)	(4.176)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(3.792)**	**(4.226)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.191**	**(21.854)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	673	22.527
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.864	673
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.191**	**(21.854)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.095.823/0001-04

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("classe"), foi constituída em 04 de dezembro de 2023, sob condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2023.

As cotas da classe única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo desta classe, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública destinada aos investidores em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, ou (ii) até que a classe apresente prospecto, somente poderão participar do fundo, na qualidade de cotistas: (a) os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; (b) os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21; e (c) público investidor em geral, sendo que no caso das alíneas (b) e (c) única e exclusivamente nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM nº 160/22, mediante negociação no mercado secundário.

O objetivo da classe única é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, nos termos do §2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os "ativos imobiliários"): (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) Cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ix) Ações ou quotas de sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (x) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 da Resolução CVM nº 175/22 (sendo os itens acima referidos em conjunto como ("ativos-alvo").

A classe única poderá adquirir os ativos-alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. ("gestora").

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.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

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

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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, 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. 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 certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5. A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

e) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido. A administração avalia, anualmente, a existência de indicativos de redução do valor recuperável dos imóveis por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes ou através de transações recentes ocorridas entre partes independentes e em condições normais de mercado.

f) 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			2024		
Fundo	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Referenciado DI	587	3.174,84	1.864	242	2.782,74	673

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Certificados de recebíveis imobiliários

A Classe tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos-Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de "Provisão para perdas por redução ao valor recuperável".

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

2025

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice + Taxa %a.a	Garantia (*)	Emissão	Vencimento	Qnt.	Valor Justo
VERT SECURITIZADORA	23L2244897	3ª série, 121ª emissão	IPCA + 10,000000	1	26/12/2023	15/12/2033	5.974	6.361
TRAVESSIA SEC	22J0978864	2ª série, 23ª emissão	IPCA + 10,000000	1, 3 e 5	10/10/2022	20/10/2032	6.005	4.437
VERT SECURITIZADORA	24E1296964	Única série, 132ª emissão	IPCA + 10,500000	1, 2 e 6	20/05/2024	16/05/2039	5.680	4.732
TRAVESSIA SEC	23E2053203	3ª série, 16ª emissão	IPCA + 10,000000	1,3 e 4	26/05/2023	15/06/2033	8.340	4.000
BARIGUI SEC	22L1565064	3° série, 16ª emissão	IPCA + 0,500000	1,3 e 4	30/12/2022	25/03/2033	6.416	3.679
VERT SECURITIZADORA	24L2827548	1ª e 2ª série, 142ª emissão	IPCA + 9,000000	-	27/12/2024	20/12/2039	1.398	1.517
VERT SECURITIZADORA	24D0770386	2ª série, 129ª emissão	IPCA + 8,000000	1, 2 e 6	12/04/2024	15/03/2034	4.703	1.208
BARIGUI SEC	22L1565004	1ª e 2ª série, 16ª emissão	IPCA + 12,000000	1, 3, 4 e 7	30/12/2022	25/03/2033	1.760	1.207

Total	**27.141**

2024

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice + Taxa %a.a	Garantia (*)	Emissão	Vencimento	Qnt.	Valor Justo
VERT SECURITIZADORA	23L2244897	3ª série, 121ª emissão	IPCA + 10,000000	1	26/12/2023	15/12/2033	5.974	5.744
TRAVESSIA SEC	22J0978864	2ª série, 23ª emissão	IPCA + 10,000000	1, 3 e 5	10/10/2022	20/10/2032	6.005	4.823
VERT SECURITIZADORA	24E1296964	Única série, 132ª emissão	IPCA + 10,500000	1, 2 e 6	20/05/2024	16/05/2039	4.810	4.810
TRAVESSIA SEC	23E2053203	3ª série, 16ª emissão	IPCA + 10,000000	1,3 e 4	26/05/2023	15/06/2033	8.340	4.265
BARIGUI SEC	22L1565064	3° série, 16ª emissão	IPCA + 0,500000	1,3 e 4	30/12/2022	25/03/2033	6.416	4.252
VERT SECURITIZADORA	24D0770386	2ª série, 129ª emissão	IPCA + 8,000000	1, 2 e 6	12/04/2024	15/03/2034	3.676	3.531

Total	**27.425**

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

(*) Garantias

1) Alienação Fiduciária de Imóveis
2) Alienação Fiduciária
3) Fundo de Reserva
4) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
5) Fundo de Liquidez
6) Cessão Fiduciária de Recebíveis
7) Subordinação das outras séries do CRI

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Saldo final em 31 de dezembro de 2023	**7.518**
Aplicação/resgate em certificados de recebíveis imobiliários	19.386
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	1.052
Antecipação de certificados de recebíveis imobiliários - entrega de imóveis	(531)
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	**27.425**
Aplicação/resgate em certificados de recebíveis imobiliários	(2.678)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	2.394
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**27.141**

b. Estoques

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe detém em seu estoque um imóvel de 230 m², disponível para venda, inscrito sobre a matrícula 106.367, localizado em Rua Eugênia de Carvalho, Vila Matilde, 1083, São Paulo – SP.

ii. Movimentação do imóvel

Movimentação do imóvel acabado destinado à venda, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	**555**	**-**
(+) Antecipação CRI - recebimento de imóveis	-	531
(+/-) Tributos e outros custos incidentes sobre a transferência de propriedade	-	24
Saldo final	**555**	**555**

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Via Instrumento Particular de Retrocessão de Recebíveis, celebrado em 23 de abril de 2024, entre as partes, a classe obteve: (i) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03 (“Cedente A”); (ii) Blue Master Fundo De Investimento Multimercado Longo Prazo - Crédito Privado, fundo de investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 32.228.473/0001-37 (“Cedente B”); e (iii) Bari Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 (“Cessionária”).

Os cedentes, adquiriram os créditos imobiliários, representados por cédulas de crédito imobiliário e em 25 de fevereiro de 2022, os cedentes cederam os créditos imobiliários, representados pelas CCI para a cessionária por meio do instrumento de cessão de créditos *true sale* com garantia real e outras avenças.

A cessionária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e tem como objeto principal, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, e vinculou os Créditos Imobiliários cedido, representados pelas CCI, (i) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Séries 101ª e 102ª de sua 1ª (primeira) emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), por meio do termo de securitização de créditos imobiliários das séries 101ª e 102ª da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A., celebrado com o agente fiduciário em 25 de fevereiro de 2022.

Os cedentes desejam efetuar a retrocessão dos créditos imobiliários, ao passo que a cessionária concorda, mediante as deliberações realizadas pelos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, representando 100% (cem por cento) dos CRIs em circulação (código CETIP 22B0581187) em 23 de abril de 2024.

Considerando que o Contrato Imobiliário foi objeto de execução extrajudicial da alienação fiduciária, encontrando-se o imóvel consolidado em nome da cessionária, em relação a este caso, conforme deliberado pelos titulares dos CRIs, a cessionária se obriga a entregar o imóvel objeto da matrícula de nº 106.367, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que representa o valor de R$ 531 (quinhentos e trinta e um mil) como parte do pagamento dos valores devidos aos investidores.

Em 30 de setembro de 2024, por meio de Escritura de Dação em Pagamento, foi outorgado a dação do imóvel para a Classe.

iii. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos da classe, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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 bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações da Classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos.

Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e,

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas cotas.

ii. Risco de Mercado

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas da Classe pelo Investidor no mercado secundário.

iii. Risco de Liquidez

Os Ativos-Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

8. Patrimônio Líquido

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

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

A primeira emissão da Classe foi de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000 (trinta milhões de reais).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não integralizou novas cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe não reconheceu nenhum montante (2024: R$ 50) referente a custos relacionados à emissão de cotas, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

	2025	2024
Saldo inicial	**54**	**4**
Advogados	-	50
Saldo final	**54**	**54**

iii. Amortização

A classe única será liquidada por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral: (i) caso a classe única passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da classe única, representado pelas cotas da primeira emissão; (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do administrador ou do gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da classe única; e (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da classe única, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da classe única.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou amortização de cotas.

iv. Resgate

Não é permitido o resgate das cotas.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

v. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas quotas negociadas na CETIP e na forma escritural.

vi. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe distribuiu um total de R$ 3.792 (2024: R$ 4.176) referente a dividendos.

	2025	2024
Lucro líquido contábil	**4.417**	**2.872**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(859)	1.512
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	282	73
Lucro conforme regime de caixa	**3.840**	**4.458**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**3.792**	**4.176**
Rendimentos pagos do exercício atual	3.792	4.176
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior **(ii)**	(243)	-
Rendimentos a distribuir (*)	288	243
% Percentual distribuído	**99,92%**	**99,13%**

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em janeiro de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, auditados.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R$ 243 (duzentos e quarenta e três mil) liquidada em 15 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
31 de dezembro de 2025	97,699750	15,40%
31 de dezembro de 2024	95,618284	9,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Blue Asset Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados a Classe 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 Composta	519	1,78%	610	2,05%
Taxa de Performance	192	0,66%	-	0,00%
Auditoria Externa	45	0,15%	45	0,15%
Taxa B3/SELIC	16	0,05%	16	0,05%
Taxa de Fiscalização CVM	12	0,04%	6	0,02%
Laudo de Avaliação	1	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	2	0,01%
Total	**786**	**2,68%**	**679**	**2,28%**
Patrimônio líquido médio		**29.140**		**29.724**

a) Taxas de Administração, Gestão e Performance

O Administrador e o Gestor receberão por seus serviços uma taxa de administração composta, correspondente a 1,16% (um inteiro e dezesseis centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe única ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado sendo certo que (i) ao Administrador caberá o corresponde a 0,16% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 16 (“Taxa de Administração”); e (ii) ao Gestor caberá o correspondente a 1% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (“Taxa de Gestão”). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do índice de preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

Pelos serviços de escrituração, a classe única pagará diretamente ao escriturador: (i) a remuneração mínima mensal de R$ 3 (três mil reais), caso as cotas da classe única sejam objeto de oferta de público-alvo restrito, ou (ii) caso as cotas da classe única sejam objeto de oferta pública a mercado realizada sob o rito ordinário de registro, 0,03% (três centésimos por cento) ao ano calculados sobre o patrimônio líquido da classe única, limitado a R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais). Caso o patrimônio líquido da classe única exceda o montante de R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), será acrescido de 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido da classe única que exceder o referido montante, sendo a remuneração mínima mensal de R$ 3 (três mil reais) e a remuneração máxima mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

Além da taxa de gestão, após 1 (um) ano do início da Classe, contado a partir da data da primeira integralização na Classe, o gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente com base no valor apurado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado] - [PL Base * (1+Taxa de Correção)]}

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, a Classe incorreu com as seguintes despesas: R$ 519 (2024: 610) referentes a Taxa de Administração; R$ 192 (2024: R$ 0) referentes a Taxa de Performance e R$ 26 (2024: R$ 3) referentes a Taxa de gestão.

11. Atos societários

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram atos societários a serem mencionados.

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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

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

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

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 Composta
Blue Asset Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de Performance Taxa de Administração Composta

15. Valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

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 da Classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025				31/12/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	1.864	-	1.864	-	673	-	673
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	27.141	-	27.141	-	27.425	-	27.425
Imóveis Acabados	-	-	555	555	-	-	555	555
Total do ativo	**-**	**29.005**	**555**	**29.560**	**-**	**28.098**	**555**	**28.653**

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.

Docusign Envelope ID: 2AE28307-1C34-4E16-8014-621F034E8A9A

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07