



XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 28.516.301/0001-91)

(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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora

XP Crédito Imobiliário – 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 XP Crédito Imobiliário – 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.

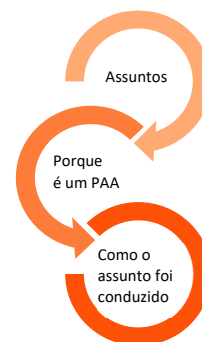
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as 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 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 6.i)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, 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.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração dos investimentos da Classe.

Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das principais premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe na mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, bem como reperformamos os cálculos de precificação.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administração na mensuração dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

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.

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.



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

- 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.
- Concluimos 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.

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 30 de março de 2026

A handwritten signature in dark ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

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

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários 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)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>785.073</u>	<u>101,08%</u>	<u>763.552</u>	<u>101,05%</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa		9.269	1,19%	4.956	0,66%
Cotas de Fundos de Investimento		9.269	1,19%	4.956	0,66%
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	9.269	1,19%	4.956	0,66%
Títulos de Renda Fixa	5	3.455	0,45%	-	0,00%
Debêntures	5.a	3.455	0,45%	-	0,00%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	6	771.077	99,28%	758.503	100,38%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6.i	700.474	90,19%	728.756	96,45%
Cotas de Fundo Imobiliário	6.ii	70.603	9,09%	29.747	3,94%
Realização		1.225	0,16%	44	0,01%
Venda de Cotas de FII		432	0,06%	-	0,00%
Reembolso a Receber		44	0,01%	44	0,01%
Juros/Amortização de CRI a receber	6.a	749	0,10%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		47	0,01%	49	0,01%
Taxa de Fiscalização CVM		47	0,01%	49	0,01%
Total do Ativo		<u>785.073</u>	<u>101,08%</u>	<u>763.552</u>	<u>101,05%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>8.383</u>	<u>1,08%</u>	<u>7.943</u>	<u>1,05%</u>
Valores a pagar		8.383	1,08%	7.943	1,05%
Distribuição de rendimentos	9.iv	7.683	0,99%	7.248	0,96%
Taxa de Administração		680	0,09%	635	0,08%
Taxa B3/SELIC		16	0,00%	13	0,00%
Imposto de Renda		4	0,00%	5	0,00%
Auditoria Externa		-	0,00%	42	0,01%
Total do Passivo		<u>8.383</u>	<u>1,08%</u>	<u>7.943</u>	<u>1,05%</u>
Patrimônio Líquido	9	<u>776.690</u>	<u>100,00%</u>	<u>755.609</u>	<u>100,00%</u>
Cotas subscritas e integralizadas		842.210	108,44%	842.210	111,46%
Custos relacionados à emissão de cotas		(3.519)	-0,45%	(3.519)	-0,47%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		385.842	49,68%	270.090	-46,74%
Distribuição de rendimentos		(447.843)	-57,66%	(353.172)	35,75%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>785.073</u>	<u>101,08%</u>	<u>763.552</u>	<u>101,05%</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários 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		128.632	36.877
Resultado com CRI	6.i	61.528	38.873
Rendimento com CRI - Juros		58.070	-
Resultado com cotas de fundo imobiliário - Rendimentos		5.240	3.390
Resultado com cotas de fundo imobiliário	6.ii	3.252	(5.903)
Prêmio CRI		542	1.428
Resultado com operações compromissadas - CRI		-	(911)
Resultado títulos de renda fixa		(7.141)	-
Resultado com Debêntures	5.a	(7.141)	-
Cotas de fundos de investimento		1.516	2.595
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.516	2.595
Demais despesas	11	(7.255)	(7.841)
Taxa Maxima Global		(6.702)	(7.422)
Taxa B3/SELIC		(214)	(172)
Auditoria e custódia		(150)	(177)
Outras despesas operacionais		(189)	(70)
Resultado líquido do exercício		115.752	31.631
Quantidade de Cotas		8.701.552	8.701.552
Resultado líquido por cota (em Reais)		13,3025	3,6351

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários 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/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023	9	842.210	238.459	(3.519)	(262.893)	814.257
Distribuição de rendimentos	9.vi	-	-	-	(90.279)	(90.279)
Resultado líquido do exercício		-	31.631	-	-	31.631
Em 31 de dezembro de 2024	9	842.210	270.090	(3.519)	(353.172)	755.609
Distribuição de rendimentos	9.vi	-	-	-	(94.671)	(94.671)
Resultado líquido do exercício		-	115.752	-	-	115.752
Em 31 de dezembro de 2025	9	842.210	385.842	(3.519)	(447.843)	776.690

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários 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 com cotas de fundo	1.516	2.299
Taxa de administração	(6.552)	(7.434)
Taxa B3/SELIC	(211)	(158)
Auditoria externa	(113)	(42)
Demais despesas	(372)	(151)
Caixa líquido das atividades operacionais	(5.732)	(5.486)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(15.501)	(105.240)
Recebimento de amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	93.966	203.516
Rendimento com CRI - Juros	58.070	-
Recebimento de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	542	1.428
Aplicação/resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	(38.035)	(4.593)
Recebimento de amortização de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	429
Resultado com cotas de fundo imobiliário - rendimentos recebidos fii	-	3.390
Recebimento de Rendimentos de cotas de fundos Imobiliários	5.239	-
Operações compromissadas	-	(25.712)
Caixa líquido das atividades de investimento	104.281	73.218
Distribuição de rendimentos	(94.236)	(89.660)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(94.236)	(89.660)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.313	(21.928)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.956	26.884
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9.269	4.956
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.313	(21.928)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe") foi constituído em 26 de abril de 2017 e iniciou suas atividades em 12 de setembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de assembleia geral de cotista, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução 175 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O objetivo da classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no item II do regulamento, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

A classe destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

A gestão da carteira da classe é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou da classe Garantidor de Créditos ("FGC").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 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 30 de março de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

ii. 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 pelas cotas de fundo de investimento do agronegócio FII, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175, debêntures e certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5 e 6, a classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

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

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	9.269	4.956
Total	9.269	4.956

i. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

Fundos de Investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT SOBERANO FIR REF DI LP	2.919,99	3.174,835453	9.269	1.781,05	2.782,739371	4.956
TOTAL	2.919,99	3.174,835453	9.269	1.781,05	2.782,739371	4.956

5. Títulos e Valores Mobiliários

a) Debêntures

As debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

i. Características das Debêntures

- Emissor: CASAS BAHIA - BHIAAO
- Remuneração: 100% do DI
- Data de Emissão: 28/04/2024
- Data de Vencimento: 28/11/2050
- Conversibilidade: Não
- Garantia Real: Sim
- Amortização: Paga anualmente
- Remuneração atual – Pagamento: As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
- Ambiente de Negociação: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e administrado e operacionalizado pela B3 S.A.
- Emissor: CASAS BAHIA - BHIACO
- Remuneração: 100% do DI
- Data de Emissão: 28/04/2024
- Data de Vencimento: 28/11/2050
- Conversibilidade: Não
- Garantia Real: Sim
- Amortização: Paga anualmente

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Remuneração atual – Pagamento: As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
- Ambiente de Negociação: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e administrado e operacionalizado pela B3 S.A.

ii. *Movimentação das debêntures*

	2025
Saldo inicial	-
Transferência CRI para Debêntures (*)	10.597
(+/-) Resultado com Debêntures	(7.142)
Saldo final	3.455

(*) O Certificado de Recebíveis Imobiliários (22G0159794) divulgou um fato relevante ao mercado onde foi aprovado por assembleia especial de titulares dos CRIs realizada em 24 de julho de 2025 que a Emissora realizará, a entrega das Novas Debêntures, de titularidade da Emissora, diretamente por meio da conversão automática dos CRI, pelas Novas Debêntures, no ambiente da B3, no dia [31 de outubro de 2025].

A Emissora informa ainda que a conversão será realizada na proporção detida por cada Titular dos CRI, com as deduções necessárias para pagamento das despesas incorridas pela Emissora e não pagas pela Devedora, equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) do total de debentures nos termos da ata da AEI 24/07/2025, sendo certo que será considerado o saldo devedor apurado na data de homologação do Plano de Recuperação Extrajudicial.

6. Ativos de natureza imobiliária

i. *Certificados de recebíveis imobiliários*

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 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:

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Código Cetip	Securitizadora	Características	Índice de correção	Garantias	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor justo 2025	Quantidade	Valor justo 2024
20B0817201	GAIA SECURIT	4ª emissão série 136	IPCA + 4,82 % a.a.	I, IX	10/02/2020	20/03/2035	66.879	69.152	66.879	72.352
22E1284935	RBCAPITALSEC TRUE	24ª emissão série 1	IPCA + 6,75 % a.a.	I	09/06/2022	11/04/2034	70.129	57.342	70.129	58.666
20G0800227	SECURITIZADORA TRUE	1ª emissão série 236	IPCA + 5,00 % a.a.	II,III	22/07/2020	19/07/2032	58.975.742	52.178	48.975.742	44.464
22L1314899	SECURITIZADORA	118ª emissão série 1	CDI + 3,75 % a.a.	III	23/12/2022	15/12/2028	50.000	50.389	50.000	50.299
25F8639014	OPEA	459ª Emissão, série 001	IPCA + 9,04 % a.a.	II, IV, XXII, XXIII	26/06/2025	19/06/2030	40.000	40.160	-	-
23F2426912	RBCAPITALRES	168ª emissão série 1	IPCA + 7,25 % a.a.	-	22/06/2023	25/06/2038	38.018	38.175	34.992	33.388
23D1515316	RBCAPITALSEC VIRGO	136ª emissão série 1	IPCA + 7,84 % a.a.	-	28/04/2023	06/04/2042	32.000	33.100	32.000	31.738
19L0882278	SECURITIZACAO	4ª emissão série 51	IPCA + 6,00 % a.a.	VI, VII	10/12/2019	15/02/2035	33.110	30.740	33.110	31.300
24C1526928	TRUESEC	286ª emissão série 1	IPCA + 9,11 % a.a.	XIV I, III, IV, VIII, XI, XVI	01/04/2024	15/03/2039	27.828	29.022	34.500	33.375
24J2248382	BARIGUI SEC	36ª emissão série 1	IPCA + 6,90 % a.a.	XVI	18/10/2024	10/10/2039	23.607	23.009	29.262	27.218
24L1853110	BARIGUI SEC	47ª emissão série 1	IPCA + 7,75 % a.a.	III,IV,VIII	10/12/2024	09/04/2035	20.165	21.168	15.263	14.916
19G0228153	HABITASEC	1ª emissão série 148	IPCA + 6,00 % a.a.	II,III,IV	17/07/2019	26/07/2034	39.433	20.203	39.433	20.277
25J2841095	OPEA VIRGO	507ª Emissão, série 2	IPCA + 9,75 % a.a.	II, III,VIII, XIV	10/10/2025	19/08/2041	18.642	19.140	-	-
20C0936929	SECURITIZACAO VERT	4ª emissão série 86	IPCA + 6,50 % a.a.	III,IV	18/03/2020	26/03/2030	23.964	15.623	23.964	17.669
20B0849733	SECURITIZADORA TRUE	19ª emissão série 1	IPCA + 5,22 % a.a.	III,X	10/02/2020	15/02/2035	66.169	14.407	66.169	17.917
21J0043571	SECURITIZADORA	1ª emissão série 447	IPCA + 5,93 % a.a.	III	01/10/2021	15/03/2040	25.500	13.925	25.500	13.134
20F0689770	BARIGUI SEC	1ª emissão série 82	IPCA + 5,75 % a.a.	I,III I, II, VIII, XI, XIV, XV, XXIV	26/06/2020	10/06/2032	22.728	13.853	20.338	17.936
24I2268708	CANAL SEC	115ª Emissão, série 001	IPCA + 9,50 % a.a.	XV, XXIV	26/09/2024	19/09/2041	13.886	13.115	-	-
24B1276213	BARIGUI SEC	27ª emissão série 1	IPCA + 7,10 % a.a.	I, IV, V, XVI	09/02/2024	14/02/2039	10.667	11.014	15.537	14.690

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	TRUE									
19L0882479	SECURITIZADORA	1ª emissão série 282	IPCA + 4,90 % a.a.	III, IV, VIII	19/12/2019	30/11/2034	120	10.229	120	10.415
24I1177541	BARIGUI SEC	30ª emissão série 1	IPCA + 7,25 % a.a.	XI, XVII, V, XVIII	01/10/2024	25/10/2044	9.032	9.490	9.032	8.930
22G1232724	RBCAPITALSEC	19ª emissão série 1	IPCA + 8,19 % a.a.	III, VIII, IV	03/08/2022	15/01/2036	10.000	9.086	10.000	9.428
23G2239867	RBCAPITALSEC	162ª Emissão, série 001	IPCA + 9,00 % a.a.	III, IV, XX	27/07/2023	12/07/2038	7.596	8.523	-	-
25J2841065	OPEA	507ª Emissão, série 1	IPCA + 9,75 % a.a.	II, III, VIII, XIV	10/10/2025	19/08/2041	7.358	7.564	-	-
24I2431440	ECO SEC AGRO	2ª emissão série 1	IPCA + 8,94 % a.a.	III, VIII, IV	25/09/2024	24/09/2032	8.206	7.460	13.000	11.959
	TRUE									
17I0181659	SECURITIZADORA	126ª emissão série 1	IPCA + 6,59 % a.a.	III	20/09/2017	20/10/2032	9.104	7.311	9.104	7.662
				III, IV, XIX, XX,						
23K2260145	HABITASEC	38ª Emissão da 1ª Série	CDI + 2,00 % a.a.	XXI	17/11/2023	16/11/2026	7.027	7.076	-	-
20H0695880	BARIGUI SEC	1ª emissão série 85	IPCA + 5,00 % a.a.	II, III, IV	28/08/2020	10/08/2035	8.791	6.330	8.791	6.207
24K1682338	OPEA	349ª emissão série 2	CDI + 2,70 % a.a.	-	15/11/2024	18/11/2030	8.900	6.237	8.900	8.822
25L3373552	OPEA	567ª Emissão, série 001	IPCA + 10,10 % a.a.	I, II, IV, XXV,	16/12/2025	26/02/2031	6.000	6.132	-	-
	TRUE									
20L0687041	SECURITIZADORA	1ª emissão série 345	IPCA + 5,30 % a.a.	III	23/12/2020	26/12/2029	7.301.510	5.036	7.301.510	5.759
25C3830957	BARIGUI SEC	Série 002 49ª Emissão	CDI+ 2,25 % a.a.	I, III, VIII, XI, XIX	24/03/2025	27/03/2037	5.002	4.832	-	-
23H1539646	BARIGUI SEC	21ª emissão série 1	IPCA + 7,75 % a.a.	III, IV, VIII, XI	15/08/2023	15/08/2041	5.063	4.633	5.063	4.516
	TRUE									
21L0730011	SECURITIZADORA	1ª emissão série 484	CDI + 3,50 % a.a.	XI, XII, XIII	27/12/2021	05/07/2028	39.298	4.074	39.298	13.312
24C1924689	BARIGUI SEC	32ª Emissão, série 1	IPCA + 7,50 % a.a.	I, IV, VIII, XX	27/03/2024	25/06/2041	4.000	4.045	-	-
18J0698011	CIBRASEC	2ª emissão série 303	IPCA + 9,00 % a.a.	VIII,IV,III	22/10/2018	15/05/2028	820	3.807	820	5.110
	TRUE									
23F1508169	SECURITIZADORA	161ª emissão série 3	IPCA + 12,40 % a.a.	-	30/06/2023	15/08/2035	4.434	3.700	6.273	5.268
25B2178970	CANAL SEC	Série 001 128ª Emissão	CDI + 4,00 % a.a.	VIII, XI, XIV, XIX	14/02/2025	24/09/2029	5.000	3.653	-	-
13J0119975	BRAZILIAN SC	1ª emissão série 304	IPCA + 6,69 % a.a.	III	15/10/2013	15/10/2031	11	3.482	11	3.738
22C0981880	RBCAPITALSEC	1ª emissão série 479	CDI + 3,00 % a.a.	III, II, XIV	07/02/2022	17/03/2027	10.863	3.415	24.863	12.489
24E2453531	CANAL SEC	100ª emissão série 1	IPCA + 9,00 % a.a.	II, VIII, XI, XIV ,V	29/05/2024	18/06/2041	2.542	2.539	8.000	7.525
	VERT									
20B0850705	SECURITIZADORA	19ª emissão série 2	IPCA + 7,27 % a.a.	III, X	10/02/2020	15/02/2035	13.693	2.149	13.693	2.615

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15L0542353	TRUE SECURITIZADORA	1ª emissão série 22	IPCA + 9,67 % a.a.	I, II, III, IV	09/12/2015	07/12/2027	40	1.738	40	2.328
21D0453486	TRUE SECURITIZADORA	1ª emissão série 372	IPCA + 6,00 % a.a.	III, IV, VIII, XI	16/04/2021	19/07/2027	31	1.530	31	2.284
20J0909894	TRAVESSIA SEC VERT	1ª emissão série 44	IPCA + 6,00 % a.a.	IV	12/11/2021	10/01/2036	550	530	550	534
20F0755573	SECURITIZADORA	2ª emissão série 23	IPCA + 8,90 % a.a.	III, X	22/06/2020	15/06/2040	614	158	614	195
19I0737680	HABITASEC	1ª emissão série 163	CDI + 1,30 % a.a.	III	23/09/2019	23/09/2034	-	-	30.012	26.392
20A0982855	TRUE SECURITIZADORA	1ª emissão série 248	CDI + 1,50 % a.a.	III	15/01/2020	17/01/2030	-	-	32.000	21.750
22B0084502	VIRGO SECURITIZACAO	4ª emissão série 427	CDI + 4,50 % a.a.	I, II, III	07/02/2022	25/02/2026	-	-	17.836	9.710
22D0371507	BARIGUI SEC	1ª emissão série 106	IPCA + 6,65 % a.a.	IV	14/04/2022	25/04/2047	-	-	30.702	31.200
22I1555753	VIRGO SECURITIZACAO	27ª emissão série 1	CDI + 5,00 % a.a.	I, II, III, IV, XV	23/09/2022	25/09/2026	-	-	12.000	7.111
22G0159794	OPEA	20ª emissão série 2	IPCA + 8,77 % a.a.	-	15/07/2022	15/07/2027	-	-	10.000	4.158
							67.074.072	700.474	57.125.081	728.756

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Garantias:

- I Alienação fiduciária de Quotas;
- II Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- III Alienação Fiduciária de Imóvel;
- IV Fiança;
- V Coobrigação;
- VI Penhor de Quotas;
- VII Penhor de Direitos Creditórios;
- VIII Fundo de Reserva;
- IX Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- X Seguro;
- XI Fundo de despesas;
- XII Servicer para espelhamento de carteiras;
- XIII Cobrança feita pela direcional engenharia;
- XIV Aval;
- XV Fundo de obras.;
- XVI Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- XVII Fundo de Complemento;
- XVIII Garantia Contrato de Locação;
- XIX Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- XX Cessão Fiduciária;
- XXI Alienação Fiduciária de Ações;
- XXII Hipoteca;
- XXIII Alienação Fiduciária Futura;
- XXIV Fundo de Liquidez;
- XXV Coobrigação

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação das CRIs:

	2025	2024
Saldo inicial	728.756	788.159
(+/-) Aplicação/resgate de CRI	15.502	105.240
(-) Recebimento de amortização/juros de CRI	(93.966)	(203.516)
(+/-) Resultado com CRI	61.528	38.873
Juros/Amortização de CRI a receber	(749)	-
Transferência CRI para Debêntures	(10.597)	-
Saldo final	700.474	728.756

O CRI teve um Rendimento com Juros no montante de R\$ 58.070 conforme podemos observar nos Quadros Demonstrações de Resultado e Demonstrações de Fluxo de Caixa.

ii. Cotas de fundo de investimento imobiliário

A classe é detentora das seguintes cotas de fundo de investimento imobiliário (FII):

Indicador	Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2025	2024
					Valor de Mercado	Valor de Mercado
i.	GARE15(*)	289.186.438	3.551.609	1,23%	32.177	-
i.	GARE14(*)	289.186.438	888.000	0,31%	8.045	-
ii.	MCCI11	16.960.024	180.403	1,06%	16.514	14.504
iii.	GCRI11	1.453.859	79.471	5,47%	5.235	4.647
iv.	PSEC11	18.399.378	79.068	0,43%	5.104	-
iv.	RVBI11	-	-	0,00%	-	5.092
v.	BTCI11	99.521.172	372.763	0,37%	3.482	5.503
vi.	KORE11	9.625.000	593	0,01%	44	-
vii.	SNCI11	4.200.000	20	0,00%	2	2
TOTAL					70.604	29.748

(*) Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da classe, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

I. Guardian Real Estate Fundo de Investimento de Responsabilidade Limitada - (GARE15, GARE14 e GARE13)

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

A classe Guardian Real Estate Fundo de Investimento de Responsabilidade Limitada (GARE15, GARE14 e GARE13), administrado pelo Banco Daycoval S.A. foi constituído em 27 de maio de 2020 e teve sua primeira integralização de cotas e início das atividades em 02 de outubro de 2020, foi constituído, sob forma de condomínio fechado de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe, com prazo de duração indeterminado e constituído sob classe única e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22. A classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos. A aquisição dos imóveis pela classe visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. A classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII Responsabilidade Limitada (MCCI11)

A classe Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII ("MCCI11") administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação da classe em fundo de investimento imobiliário em 21 de agosto de 2019. O objetivo do MCCI11 é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (ii) Letras de Crédito Imobiliário Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

III. Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (GCRI11)

A classe Galápagos Recebíveis FII é um fundo de investimento imobiliário ("GCRI11") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objeto do GCRI11 é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas e (v) outros ativos constantes do artigo do Regulamento.

IV. Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (PSEC11) e VBI Crédito Imobiliário antigo Bluemacaw Crédito Imobiliário – (RVBI11)

A classe VBI Crédito Imobiliário antigo Bluemacaw Crédito Imobiliário – ("RVBI11"), desde outubro de 2025 passou a ser gerido pela Pátria Securities e teve seu ticker alterado para PSEC11, uma vez que o mesmo teve uma reestruturação incorporando os fundos XHGFF11 e BPFF11. A classe Pátria Securities Fundo de Investimento

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

Imobiliário - Responsabilidade Limitada (PSEC11), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários S.A., foi constituído em 31 de outubro de 2019 e teve sua primeira integralização de cotas e início das atividades em 04 de fevereiro de 2020, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e constituído sob classe única e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22. A classe única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando, primordialmente, o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII") e, complementarmente.

V. Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário – (BTCI11)

A classe Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário – ("BTCI11"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de fevereiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVN'I ne 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento e o início de suas atividades em 21 de março de 2018. O objetivo do BTCI11 é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debentures, dentre outros ("Ativos-Alvo"), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes no regulamento.

VI. Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (KORE11)

A classe Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (KORE11), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., foi constituído em 18 de setembro de 2023 e teve sua primeira integralização e início das atividades em 01 de dezembro de 2023, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, nem a solicitação de amortização promovida por Cotistas, salvo na hipótese de liquidação da classe, com prazo de duração indeterminado e composto por uma única classe de cotas. A classe é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante a aquisição, preponderantemente, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais ou de direitos reais sobre imóveis comerciais ("Imóveis"), e em outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

VII. Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SNCI11)

A classe Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("SNCI11"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2021 e o início de suas atividades em 05 de julho de 2021. O SNCI11 tem por objeto o investimento,

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo"); (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIP; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os ativos de liquidez definidos no regulamento.

7. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos das classes 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 classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas da classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, a classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a classe passará a estar exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pela classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da classe.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

8. Instrumentos Financeiros Derivativos

A realização de operações com derivativos é vedada, 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não realizou operações com derivativos.

9. Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio inicial da classe foi formado inicialmente pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas e serão emitidas até 1.000.000 de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000 Na 1ª emissão de cotas da classe, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100 (cem reais) por cota. Após o encerramento da primeira emissão de cotas da classe, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não integralizou cotas.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve custo relacionado à emissão de cotas.

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração da classe, conforme decisão do administrador, observada a recomendação do Gestor. Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização na classe.

iv. Resgate

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no inciso II do Parágrafo 7 da parte geral da Resolução CVM 175, as cotas da classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da classe.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas da classe são admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com o código (ticker) XPCI11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2025	87,39	31/01/2024	R\$ 89,14
28/02/2025	86,94	29/02/2024	R\$ 88,89
31/03/2025	87,53	28/03/2024	R\$ 91,24
30/04/2025	88,46	30/04/2024	R\$ 88,90
30/05/2025	88,51	31/05/2024	R\$ 89,19
30/06/2025	89,69	28/06/2024	R\$ 87,00
31/07/2025	87,70	31/07/2024	R\$ 86,54
29/08/2025	88,00	30/08/2024	R\$ 87,91
30/09/2025	88,32	30/09/2024	R\$ 87,00
31/10/2025	88,43	31/10/2024	R\$ 79,40
28/11/2025	89,20	29/11/2024	R\$ 78,45
31/12/2025	89,26	30/12/2024	R\$ 78,16

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

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.

	2025	2024
Resultado do exercício	115.752	31.631
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(20.955)	59.837
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	10	(7)
Lucro conforme regime de caixa	94.807	91.462
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	94.671	90.279
Rendimentos pagos do exercício atual	87.014	83.047
Rendimentos pagos do exercício anterior (ii)	7.222	6.613
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	7.683	7.248
Percentual distribuído	99,86%	98,71%

(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 2024.

(ii) A parcela de R\$ 7.222 liquidada em 15 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R\$ 7.657 liquidada em 15 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%) (**)
31 de dezembro de 2025	89,26	15,32%
31 de dezembro de 2024	86,84	3,80%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: XP Vista Asset Management Ltda.

Custódia: Oliveira Trust DTVM S.A.

Controladoria: Oliveira Trust DTVM S.A.

Escrituração: Oliveira Trust DTVM S.A.

11. Encargos da classe

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

	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa máxima global	6.702	0,87%	7.422	0,94%
Taxa B3/SELIC	214	0,03%	172	0,02%
Taxa de Custódia	79	0,01%	94	0,01%
Taxa de controladoria	79	0,01%	-	0,00%
Taxa de Auditoria	71	0,01%	83	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	53	0,01%	1	0,00%
Advogados	53	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	6	0,00%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	49	0,01%
Despesa B3	-	0,00%	13	0,00%
Resultado com despesas com corretagens	-	0,00%	1	0,00%
Total	7.255	0,95%	7.841	0,99%
Patrimônio líquido médio		770.772		792.361

a) Remuneração do Administrador

i. Taxa Máxima Global

Pela realização das atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no Artigo 26 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“taxa máxima global”) equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre a base de cálculo da taxa máxima global (conforme definido

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40 (quarenta mil reais) por mês. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a taxa máxima global acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela classe. As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cálculo do disposto acima: (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas do gestor.

ii. Taxa de Performance

A classe não possui taxa de ingresso ou saída, ou qualquer taxa de performance.

12. Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração do regulamento datado em 17 de junho de 2025, houve as seguintes deliberações: Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I da Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

- a) Incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas (“Classe”).
- b) Alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas. Assim, no caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, que passará a ser apurado no nível da Classe, nos termos da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, sem que sejam obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência da Classe;
- c) Alterar a denominação do Fundo e Classe para prever o sufixo “responsabilidade limitada”

13. 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 Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

- 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

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

14. Informações tributárias

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

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

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

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

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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
XP Vista Asset Management LTDA	Gestor	Taxa de gestão

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

16. Valor Justo

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

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

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

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

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

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

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

31/12/2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa		9.269		9.269
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	70.603		70.603
Debêntures	3.455	-		3.455
Certificados de recebíveis imobiliários		700.474		700.474
Total do ativo	3.455	780.346	-	783.801

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 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

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(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

auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas judiciais

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 do Fundo.

19. Eventos Subsequentes

Conforme instrumento particular de alteração do Regulamento, realizada em 09 de março de 2026, houve as seguintes deliberações: Alterar algumas disposições do Capítulo denominado “Taxas e outros Encargos”, disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, considerando as inclusões e ajustes em relação seguintes itens.

Taxa de Custódia: Sem qualquer alteração nos percentuais atualmente previstos, a cobrança da Taxa de Custódia será disposta de forma segregada à Taxa de Administração.

Acesso dos valores integrantes da Taxa Global: Os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF: 279.902.288-07