Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 61.245.120/0001-43)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 16 de julho de 2025 (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário ("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 período de 16 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de julho a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação 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.

www.pwc.com.br

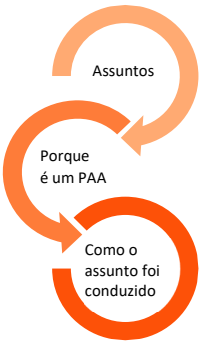
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário
(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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos investimentos	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento. O administrador da Classe utiliza o correspondente extrato emitido pelo administrador do fundo investido para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração das aplicações em cotas de fundo com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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.

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

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers

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: 30 de março de 2026 | 20:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
FF3FEF354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 61.245.120/0001-43

(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

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

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**505.809**	**101,10%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**61**	**0,01%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		**61**	**0,01%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		61	0,01%
Títulos e Valores Mobiliários	**5**	**500.019**	**99,95%**
Cota de Fundos de Investimentos		**500.019**	**99,95%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.a**	500.019	99,95%
Realização		**5.729**	**1,14%**
Rendimentos de Cotas de Fundo Imobiliário		5.614	1,12%
Outros		115	0,02%
Total do Ativo		**505.809**	**101,10%**
Passivo			
Circulante		**5.549**	**1,10%**
Valores a pagar		**5.549**	**1,10%**
Lucros a Distribuir	**7.vi**	5.425	1,08%
Taxa de Administração		88	0,02%
Taxa B3/SELIC		21	0,00%
Auditoria Externa		15	0,00%
Total do Passivo		**5.549**	**1,10%**
Patrimônio Líquido	**7**	**500.260**	**100,00%**
Cotas Subscritas e Integralizadas		500.000	99,95%
Custos Relacionados à Emissão de Cotas		(173)	-0,04%
Lucros/Prejuízos Acumulados		30.983	6,19%
Distribuição de rendimentos		(30.550)	-6,10%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**505.809**	**101,10%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 61.245.120/0001-43

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

Demonstração do resultado

Período de 16 de julho de 2025 (Início das atividades) a 31 de Dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Cotas de fundos de investimento		**31.553**
Rendimentos de Cotas de Fundo Imobiliário		31.533
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5.a**	19
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1
Despesas	**9**	**(570)**
Taxa de administração		(476)
Taxa B3/SELIC		(60)
Outras despesas		(34)
Resultado líquido do período		**30.983**
Quantidade de Cotas		**5.000.000**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**6,1966**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 61.245.120/0001-43

(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

Período de 16 de julho de 2025 (Início das atividades) a 31 de Dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Custos relacionados a emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 16 de Julho de 2025 (Início das Atividades)		**-**	**-**	**-**		**-**
Integralização de cotas	**7.i**	500.000	-	-	-	500.000
Distribuição de rendimentos	**7.iv**	-	-	-	(30.550)	(30.550)
Resultado líquido do exercício		-	30.983	-	-	30.983
Custos relacionados à emissão de cotas	**7.ii**	-	-	(173)	-	(173)
Em 31 de dezembro de 2025		**500.000**	**30.983**	**(173)**	**(30.550)**	**500.260**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 61.245.120/0001-43

(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

Período de 16 de julho de 2025 (Início das atividades) a 31 de Dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundos de renda fixa	1
Taxa de administração	(388)
Taxa B3/SELIC	(39)
Taxa ANBIMA	(19)
Outros	(115)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(560)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de Cotas de Fundo Imobiliário	25.919
Compra de Cota de FII	(500.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(474.081)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	500.000
Distribuição de rendimentos	(25.125)
Custos relacionados à emissão de cotas	(173)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**474.702**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**61**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	61
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**61**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 61.245.120/0001-43
(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
Período de 16 de julho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP CDI 94 I Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 16 de julho de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogável por iguais períodos, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores.

A classe é destinada a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse C, da classe única de emissão do XP CDI I Fundo de Investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 61.238.364/0001-07 ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários ("FII" e, quando em conjunto com a Classe Investida, os "Ativos Alvo").

A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

As aplicações no fundo não constam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira 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 normas previstas, incluindo as Instruções CVM e 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 30 de março de 2026.

3 Principais políticas contábeis

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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 informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos 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.

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) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros 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.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

Ativos e passivos 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 não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

g) 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).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, o período de 16 de julho de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está assim representado:

	2025
Cotas de fundos de investimento de renda fixa **(i)**	61
Total	**61**

(i) **Cotas de fundo de investimentos**

	2025		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
XP Cash 01 FIRF Simples Resp.	52.215,34	1,160526	61
Total	**52.215,34**	**1,160526**	**61**

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor Justo
i.	7.070.000	5.000.000	70,72%	500.019
Total	**7.070.000**	**5.000.000**	**70,72%**	**500.019**

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

i. Fundo de Investimento Imobiliário – XP CDI I

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Tem como público-alvo destinado a investidor qualificado e a Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários, cuja política de investimento contemple, preponderantemente, a aquisição de cotas seniores de outros fundos de investimento imobiliários, as quais, preferencialmente, estejam devidamente listadas no ambiente B3 (“Ativos Alvo”).

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários:

Saldo Inicial em 16 de julho de 2025 (Início das atividades)	**-**
Integralização de cotas	500.000
Resultado com cotas de fundo imobiliário	19
Saldo Final em 31 de dezembro de 2025	**500.019**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. 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

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do ativo alvo da classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de a classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da classe, o patrimônio líquido da

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a administradora e/ou a gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, 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.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio da classe, ainda que de forma indireta ou residual, estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira da classe, ou das contrapartes das operações da classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste indiretamente no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes de ativos integrantes dos fundos a serem investidos pela classe 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 de forma indireta ou de forma residual em ativos de liquidez, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos 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 19 termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a administradora 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 as cotas a serem investidas pela classe e, de forma residual, dos ativos de liquidez, poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. O cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos da classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos acima mencionados, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da classe e das cotas.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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

7 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 Administrador, com vistas à constituição da cota, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe, no total de, inicialmente, 5.500. de cotas, com valor unitário de cem reais, totalizando R$550.000 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"), nos termos do suplemento constante do Anexo I do Regulamento.

Caso a gestora entenda pertinente para fins do cumprimento do objetivo e da política de investimento da classe, poderão ser realizadas novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$4.000.000 ("capital autorizado"), observado que não será assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

A assembleia geral de cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Durante o período de 16 de julho de 2025 até 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 5.000 de cotas no montante de R$500.000.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 173 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

Segue abaixo a composição destes custos:

	2025
Saldo inicial em 16 de julho de 2025	**-**
Taxa de distribuição	173
Saldo final	**173**

iii. Amortização

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

A classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das cotas a exclusivo critério da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sem redução do número de cotas emitidas.

iv. Resgate

Considerando que a classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses:

(i) quando do término do prazo de duração;
(ii) quando da amortização integral das respectivas cotas; ou
(iii) quando da liquidação da classe, nos termos da regulamentação vigente.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS 21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3")., sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

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
Lucro líquido contábil	**30.983**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(5.631)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	142
Lucro conforme regime de caixa	**25.494**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	30.550
Rendimentos pagos do exercício atual	25.125
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte**(ii)**	5.425
Percentual distribuído	**119,83%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período findo em 16 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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$ 5.425 liquidada em 02 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Período	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (**)**
De 16 de julho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	100,05	6,16%

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.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	XP Allocation Asset Management LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

9 Encargos da classe

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

	2025	
Despesas administrativas	**Valores em R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	476	0,10%
Taxa B3/SELIC	60	0,01%
Auditoria externa	15	0,00%
Taxa ANBIMA	19	0,00%
Total	**570**	**0,11%**
Patrimônio líquido médio	**498.545**	

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Global:

A classe está sujeita à taxa global de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da classe ("taxa global"), para pagamento da remuneração devida à administradora ("taxa de administração"), à gestora ("taxa de gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à classe ("taxa máxima de distribuição").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a administradora fará jus a uma remuneração fixa mensal de R$12.
A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

ii. Taxa máxima de Custódia Custodiante

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao custodiante valor fixo mensal de R$6 (cinco mil e quinhentos reais) ("taxa máxima de custódia").

A taxa máxima de custódia está incluída na taxa de administração, de modo que os valores devidos pela classe à título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela classe à título de taxa de administração, e pagos diretamente ao custodiante.

A taxa máxima de custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

iii. Taxa de Performance

A classe não fará jus a taxa de performance.

10 Atos societários

Conforme ata da assemblei geral de cotista realizada em 16 julho de 2025, houve as seguintes deliberações: aquisição pela classe de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora ou partes relacionadas à Gestora, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, situação essa que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Zeragem").

11 Política de divulgação das informações

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

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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;

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.

12 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.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período de 16 de julho de 2025 até 31 de dezembro a 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração
XP Allocation Asset Management LTDA	Gestora	Taxa de Gestão
	Compra de títulos e valores mobiliários	Posição no ativo - XP Cash 01 FIRF
XP Investimentos CCTVM S.A.	da instituição administradora	Simples Resp

14 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.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

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		61		**61**
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	500.019		**500.019**
Total do ativo	**-**	**500.080**	**-**	**500.080**

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela 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.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos Subsequentes

Conforme instrumento particular de alteração do Regulamento, realizada em 11 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.

Docusign Envelope ID: CE535F34-BEC4-4ED8-8028-26312F261D0E

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07