XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente no exercício findo 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262OQ-057-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Cotistas do
XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | XP Idea!Zarvos FII | GTB61937

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimento em sociedade de propósito específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 5, "Ativos de natureza imobiliária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados e profissionais, conforme subclasse de cotas A e B, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía R$ 72.572 mil, o equivalente a 83,49% do seu Patrimônio Líquido investido em Sociedade de Propósito Específico, a qual foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação da existência dos investimentos através do contrato social; (iii) recálculo da equivalência patrimonial e percentual de participação sobre a companhias investidas diretas e indiretas; (iv) liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; (v) realizamos procedimentos amostrais adicionais que contemplam: (a) verificação do perfil de risco de investimento sobre as companhias investidas, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria; (b) avaliamos a razoabilidade dos investimentos das SPEs, bem como, validação da existência e valorização, por meio de testes substantivos; e (vi) teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em sociedade de propósito específico - SPE e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes aos exercícios anteriores

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins comparativos, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 respectivas salvaguardas.

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, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**13.840**	**15,92%**	**3.813**	**3,44%**
Caixa e equivalentes de caixa		**13.840**	**15,92%**	**3.813**	**3,44%**
Disponibilidade		**1**	**0,00%**	**7**	**0,01%**
Banco conta movimento		1	0,00%	7	0,01%
Operações compromissadas	**4.i**	**13.839**	**15,92%**	**3.806**	**3,43%**
Letras do tesouro nacional		13.839	15,92%	-	0,00%
Letras financeiras do tesouro		-	0,00%	3.806	3,43%
Não Circulante		**73.328**	**84,36%**	**107.441**	**96,70%**
Investimento em sociedade de propósito específico	**5**	**73.328**	**84,36%**	**65.197**	**58,17%**
Ações de companhias de capital fechado		75.917	87,34%	66.502	59,45%
(-) Ações a integralizar		(2.589)	(2,98%)	(1.435)	(1,29%)
Valores a receber	**5.a**	**-**	**0,00%**	**43.130**	**38,82%**
Venda de ações		-	0,00%	43.130	38,82%
Total do ativo		**87.168**	**100,28%**	**112.010**	**100,14%**
Passivo					
Circulante		**242**	**0,28%**	**148**	**0,14%**
Valores a pagar		**242**	**0,28%**	**148**	**0,14%**
Consultoria		144	0,17%	48	0,04%
Taxa de Gestão		96	0,11%	48	0,04%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	3	0,02%
Auditoria Externa		-	0,00%	49	0,04%

XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		2025		2024	
	Notas	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Total do Passivo		**242**	**0,28%**	**148**	**0,14%**
Patrimônio Líquido	**8**	**86.926**	**100,00%**	**111.862**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		82.158	94,51%	98.902	88,41%
Lucros acumulados		9.126	10,50%	17.318	15,49%
Custos relacionados à emissão de cotas		(4.358)	(5,01%)	(4.358)	(3,90%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**87.168**	**100,28%**	**112.010**	**100,14%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2025	2024
Investimentos em sociedade de propósito específico	**5**	**7.193**	**25.110**
Resultado com equivalência patrimonial		5.465	7.959
Correção monetária referente a venda de ações		1.728	5.702
Ganho na venda de ações		-	11.449
Resultado com operações compromissadas	**4.i**	**1.497**	**422**
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		1.912	542
Resultado com Letras Financeiras do Tesouro		20	2
Despesas tributárias		(435)	(122)
Demais receitas		**-**	**9**
Reversão de provisões		-	9
Demais despesas	**10**	**(1.628)**	**(1.634)**
Consultoria		(679)	(553)
Taxa de gestão		(466)	(601)
Taxa de administração		(174)	(166)
Taxa de custódia		(174)	(166)
Outras despesas operacionais		(135)	(148)
Resultado líquido do exercício		**7.062**	**23.907**
Quantidade de cotas		**98.902**	**98.902**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**71**	**242**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**98.902**	**(4.358)**	**(6.589)**	**87.955**
Resultado líquido do exercício		-	-	23.907	23.907
Em 31 de dezembro de 2024		**98.902**	**(4.358)**	**17.318**	**111.862**
Amortização de principal	8	(16.744)	-	-	(16.744)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(15.254)	(15.254)
Resultado líquido do exercício		-	-	7.062	7.062
Em 31 de dezembro de 2025		**82.158**	**(4.358)**	**9.126**	**86.926**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.531/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

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 operações compromissadas	1.497	422
Consultoria	(583)	(597)
Taxa de Gestão	(418)	(597)
Taxa de administração	(174)	(166)
Taxa de custódia	(174)	(166)
Outras despesas operacionais	(185)	(144)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(37)**	**(1.248)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de ações	44.858	-
Aquisição de participações - sociedade de propósito específico	(2.796)	(1.226)
Caixa líquido das atividades de investimento	**42.062**	**(1.226)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(15.254)	-
Amortização de principal	(16.744)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(31.998)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.027**	**(2.474)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.813	6.287
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	13.840	3.813
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.027**	**(2.474)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O XP Idea!zarvos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituído em 27 de outubro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, regido pela resolução CVM nº 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O prazo de duração da Classe é de seis anos contados da primeira integralização de cotas da Classe, podendo ser prorrogado por um ano, conforme orientação conjunta do gestor e do consultor Imobiliário, e mais um ano, conforme aprovação da assembleia geral de cotistas

As cotas classe única subclasse A serão destinadas a investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e as cotas classe única subclasse B serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do art. 11 da resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do gestor, com o suporte do consultor imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos setores residencial, comercial e/ou multiuso (misto).

A gestão da carteira da Classe é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestora"), e a administração é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

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 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 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes 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 disponibilidades 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) 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.

e) 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, na seguinte categoria:

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.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação da classe nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis da classe. A participação da classe no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período da classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na classe.

g) Investimento em sociedade de propósito específico – Cotas a integralizar

As aquisições de cotas de sociedade de propósito imobiliário, as quais foram subscritas e não integralizadas são contabilizadas como redutora do próprio investimento, desde que não esteja evidenciado o vencimento da obrigação de integralizar, havendo a obrigação deve ser contabilizada no passivo circulante ou não circulante, dependendo do prazo de sua exigibilidade.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalentes 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
Bancos	1	7
Operações compromissadas (i)	13.839	3.806
Total	**13.840**	**3.813**

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representadas:

	2025	2024
Valor de compra	13.839	3.806
Valor de revenda	13.846	3.808
Taxa de operação (% a.d.)	0,05	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia*	**LTN**	**LFT**

(*) LFT – Letra financeira do tesouro e LTN – Letra do tesouro nacional

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possui os seguintes investimentos em ações de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), mensurada pelo critério de equivalência patrimonial:

Sociedade	Critério de avaliação	Participação em 2025	Quantidade de ações	Investimento em 2025
(i) XPIZ Holding Ltda.	Equivalência patrimonial	100%	66.146.150	72.572
Total			**66.146.150**	**72.572**

Sociedade	Critério de avaliação	Participação em 2024	Quantidade de ações	Investimento em 2024
(i) XPIZ Holding Ltda.	Equivalência patrimonial	100%	62.146.150	64.311
Total			**62.146.150**	**64.311**

Resumo do projeto imobiliário da SPE

(i) XPIZ Holding Ltda.: Em 05 de outubro de 2021, a Classe adquiriu, por meio da integralização de suas demais investidas, 100% da participação na empresa XPIZ Holding Ltda., a qual tem: (i) por objeto a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior; e (ii) sede na cidade de São de Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, podendo, mediante deliberação dos sócios abrir encerrar filiais, escritórios representações em qualquer localidade do país ou do exterior. A XPIZ Holding Ltda. possui 72% de participação no capital social das empresas Idea Empreendimentos 35 Ltda. e XPIZ 02 Empreendimentos Ltda:

Idea Empreendimentos 35 Ltda. ("Idea 35"): A Sociedade tem por objeto social desenvolvimento de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4. 591, de 16 de dezembro de 1964, em terreno(s) adquirido(s), visando a construção de empreendimento dividido em unidades autônomas e tendo ainda por objeto a venda e compra de bens imóveis, a locação de bens imóveis próprios e de terceiros, a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, na condição de acionista, sócia, consorciada ou associada e sob qualquer outra forma, de capital nacional ou estrangeiro. A sociedade durará pelo tempo necessário à consecução de seu objeto social e liquidação dos direitos e obrigações dele decorrentes. Atualmente, a Idea 35 está desenvolvendo um empreendimento residencial ("Iperó 111") com 145 unidades autônomas e ABL de 11.987 m², localizado na rua Iperó, 111, vila Madalena – São Paulo – SP. O lançamento aconteceu em novembro de 2021, com expectativa de entrega em maio de 2026. O Valor Geral de Vendas (VGV) está estimado em R$ 228,4 milhões.

XPIZ 02 Empreendimentos Ltda. ("XPIZ 02"): A sociedade tem por objeto social o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em terreno(s) por ela adquirido(s), visando a construção de empreendimento dividido em unidades autônomas, tendo ainda por objeto a venda e compra e locação de bens imóveis próprios e de terceiros, a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, na condição de acionista sócia, consorciada ou associada e sob qualquer outra forma, de capital nacional ou estrangeiro. Atualmente, a sociedade está desenvolvendo um empreendimento residencial ("Oscar 2525") com 148 unidades e ABL de 13.209 m², localizado na rua Oscar Freire, 2525, Pinheiros - São Paulo, com expectativa de entrega em dezembro de 2026, o valor geral de vendas (VGV) está estimado em R$ 252,6 milhões.

Atualização no exercício

Conforme análise do administrador sobre o balancete intermediário de 30 de novembro de 2025 das investidas do exercício de 2025, houve uma valorização total do investimento no valor de R$ 5.465 (2024: valorização de R$ 7.959) contabilizados no resultado da classe na rubrica "Resultado com equivalência patrimonial".

Movimentação do investimento

	2025	2024
Saldo inicial	**65.067**	**81.861**
(+/-) Resultado com equivalência patrimonial	5.465	7.959
(+) Ações integralizadas	2.796	1.226
(-) Baixa de custo das ações vendidas (*)	-	(25.979)
Saldo final	**73.328**	**65.067**
Ações de companhias de capital fechado subscritas	**75.917**	**66.502**
Ações a integralizar	**(2.589)**	**(1.435)**

(*) Refere-se à baixa por venda realizada em 11 de junho de 2024 da totalidade das cotas detidas pela XPIZ Holding Ltda na Idea Empreendimentos 42 Ltda. ("SPE").

Contas a receber por venda de ações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a XPIZ Holding Ltda. formalizou a alienação da totalidade de suas cotas na Idea Empreendimentos 42 Ltda. ("SPE") em favor da Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda. ("Parte Relacionada"). A transação ocorreu em razão da decisão mútua entre as Partes de descontinuar o desenvolvimento do Projeto Francisco Leitão. O preço da alienação foi estabelecido com base no valor do capital social integralizado, corrigido pela variação positiva do IPCA e acrescido de juros de 7% ao ano, calculados pro rata die. O montante será apurado considerando a data de cada integralização e pago até 15 de abril de 2025, conforme previsto no Contrato de Cessão e Transferência de Quotas.

Com isso, a movimentação do saldo de contas a receber por venda de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representada a seguir:

	2025	2024
Saldo inicial	**43.130**	**-**
(-) Recebimento das ações vendidas	(44.858)	-
(+) Correção monetária	1.728	5.702
(+) Custo das ações vendidas	-	25.979
(+/-) Resultado com venda de ações	-	11.449
Saldo final	**-**	**43.130**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust 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

A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pela Classe e/ou pelo gestor e/ou pelo consultor imobiliário ou por qualquer pessoa, incluindo os demais cotistas da Classe e o administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de distribuição dos resultados da Classe; a liquidação da Classe; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.

Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo 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 votas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram 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 de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe pode ser investido em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas até o encerramento da oferta (saldo não colocado) serão canceladas pelo administrador.

As cotas classe A poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos cotistas reunidos em assembleia geral ou pelo administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição da Classe.

As cotas classe B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o período de investimento), na medida em que forem realizadas as chamadas de capital pelo administrador, conforme instruções do gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do compromisso de investimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve integralização de cotas.

(ii) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do gestor, com o suporte do consultor imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o período de investimentos, o gestor, com o suporte do consultor imobiliário poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento da Classe em ativos imobiliários e/ou imóveis.

A amortização parcial das cotas, nos termos aprovados pelo gestor, com o suporte do consultor imobiliário, para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de quotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da Classe ou de sua liquidação.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo 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”).

(v) 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
Lucro líquido contábil	**7.062**	**23.907**
(+/-) Ajuste por equivalência patrimonial	(5.465)	(7.959)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	13.992	(17.284)
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	(15)	119
Resultado conforme regime de caixa	**15.574**	**(1.217)**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	15.254	-
Percentual distribuído	**98%**	**0%**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

(vi) Evolução e rentabilidade

Classe A

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	893,23	7,54%
31 de dezembro de 2024	1.136,39	25,81%

Classe B

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	868,13	6,21%
31 de dezembro de 2024	1.127,01	28,24%

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor imobiliário:	Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda.

10 Encargos da classe

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

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Consultoria	679	0,74%	553	0,58%
Taxa de gestão	466	0,51%	601	0,63%
Taxa de administração	174	0,19%	166	0,17%
Taxa de custódia	174	0,19%	166	0,17%
Taxa de escrituração	42	0,05%	42	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,03%	20	0,02%
Taxa B3/SELIC	25	0,03%	32	0,03%
Auditoria externa	23	0,03%	49	0,05%
Advogados	9	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	5	0,01%	4	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	-	0,00%
Crava-cotas	-	0,00%	1	0,00%
Total	**1.628**	**1,79%**	**1.634**	**1,69%**
Patrimônio Líquido Médio	**91.566**		**95.959**	

a) Remuneração do administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

A Classe pagará uma taxa máxima global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria ("Taxa Máxima Global"), em montante equivalente:

(i) Durante o período de investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiver no caixa da Classe e em relação ao qual a Classe não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis ("Capital em Caixa"); e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais a Classe tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis ("Capital Comprometido"); e

(ii) durante o período de desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

Pelos serviços de administração da Classe, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor do capital subscrito da Classe até R$ 400.000, acrescido de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor do capital subscrito da Classe que exceder R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R$ 11, acrescido de R$ 5 durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pela Classe e/ou pelas SPEs adquiridas pela Classe estejam em desenvolvimento ou construção.

(ii) Custodiante e controlador

Pelos serviços de custódia e controladoria da Classe, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Capital Subscrito da Classe até R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor do capital subscrito da Classe que exceder R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R$ 11 (onze mil reais), sendo devido 50% da remuneração aqui prevista ao custodiante e 50% ao agente de controladoria.

(iii) Escriturador

Pelos serviços de escrituração de cotas será devido o valor correspondente a (i) R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

(iv) Gestor e consultor imobiliário

O gestor receberá, pelos respectivos serviços de gestão prestados em favor da Classe, taxa de gestão, em montante equivalente à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa Máxima Global e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor Imobiliário.

(v) Taxa de performance

Por suas atuações como gestor e consultor especializado da Classe e sem prejuízo à taxa de administração e das demais taxas indicadas no regulamento, o gestor e o consultor imobiliário farão jus a uma taxa de performance, a ser igualmente compartilhada entre o gestor e o consultor imobiliário, correspondente a:

(i) para as cotas classe A, 20% incidente sobre a diferença positiva entre as distribuições realizadas aos cotistas deduzido o capital e custos alocáveis pela Classe para a aquisição dos ativos imobiliários atualizado pelo retorno preferencial desde a data de alocação do capital comprometido, observado: que não será devida taxa de performance ao gestor e/ou ao consultor imobiliário caso as distribuições não representem montante equivalente ao capital e custos alocáveis pela Classe para a aquisição dos ativos imobiliários acrescido do retorno preferencial; e os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no regulamento; e

(ii) para as cotas classe B, 20% incidente sobre a diferença positiva entre as distribuições realizadas aos cotistas deduzido o capital integralizado pelos cotistas detentores de cotas classe B, desde a data de integralização de cada cota classe B, observado: (i) que não será devida taxa de performance ao gestor e/ou ao consultor imobiliário caso as distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do retorno preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo retorno preferencial); e os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve pagamento de taxa de performance.

11 Atos societários

A administradora da Classe realizou o procedimento de Consulta Formal em 06 de maio de 2024, nos termos do art. 13, Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Anexo Normativo III da RCVM 175”), para consultar os Cotistas acerca da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2023. Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foi apurado que a totalidade dos cotistas presentes, representando 1,011% das cotas em circulação, aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Em 11 de junho de 2024, conforme Fato relevante divulgado ao mercado, foi formalizada a alienação da totalidade das cotas detidas pela XPIZ Holding Ltda. na Idea Empreendimentos 42 Ltda, ("SPE") pelo preço correspondente ao valor do capital social integralizado corrigido pela variação positiva do IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) de juros ao ano, pro rata die. O referido preço será calculado desde a data de cada integralização até a data do efetivo pagamento, que ocorrerá em 15 de abril de 2025, conforme Contrato de Cessão e Transferência de Quotas assinado. A marcação da transação resultará em um ganho de aproximadamente R$ 152,95 (cento e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos) por cota, resultando em uma apreciação de aproximadamente 17,27% (dezessete vírgula vinte e sete por cento) na cota patrimonial da referida data, que será refletida na carteira nesta data.

Em 30 de dezembro de 2024, conforme Fato relevante divulgado ao mercado, foi formalizado que o Fundo passará a ser classificado como "Tijolo", com a subclassificação "Tijolo – Desenvolvimento", tipo de gestão "Gestão Ativa" e critério de classificação "Multicategoria", de acordo com o previsto no artigo 27 da referida norma.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

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 financeiras 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.

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador	Taxa de administração
XP Vista Asset Management Ltda.	Gestor	Taxa de gestão

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 exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17