Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 59.987.139/0001-13)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 12 de maio de 2025 (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 12 de maio (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 12 de maio 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 à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

www.pwc.com.br

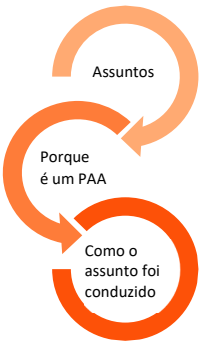
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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
Mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado (Notas explicativas 3(e) e 5) Conforme apresentado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, os recursos da Classe estão aplicados, substancialmente, em ações de companhia de capital fechado e sem mercado ativo. A mensuração do valor justo desse investimento envolve julgamento e considera a metodologia de avaliação de acordo com a abordagem de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado. A mensuração do valor justo deste investimento detido pela Classe foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e de empresa especializada contratada para elaboração do laudo de avaliação do valor justo do investimento.	Nossos procedimentos consideram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado. Com o auxílio de nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, testamos a metodologia de cálculo e analisamos as premissas adotadas pela administração e pela empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

- 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: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

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, 31, de março de 2026

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 31 de março de 2026 | 08:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobili
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**3.378**	**0,62%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**3.378**	**0,62%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		3.378	0,62%
Não Circulante		**547.031**	**99,74%**
Investimentos	**5**	**547.031**	**99,74%**
Ações de Companhia de Capital Fechado		547.031	99,74%
Total do Ativo		**550.409**	**100,36%**
Passivo			
Circulante		**1.957**	**0,36%**
Valores a pagar		**1.957**	**0,36%**
Distribuição de rendimentos		1.199	0,22%
Taxa global		698	0,13%
Auditoria Externa		60	0,01%
Total do Passivo		**1.957**	**0,36%**
Patrimônio Líquido	**8**	**548.452**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		429.332	78,28%
Custos relacionados à emissão de cotas		(12.515)	-2,28%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		168.061	30,64%
Distribuição de rendimentos		(36.426)	-6,64%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**550.409**	**100,36%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

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

Demonstração do resultado

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Resultado títulos de renda variável		**171.400**
Ajuste a valor justo	**5**	130.890
Dividendos	**5**	40.510
Cotas de fundos de investimento		**960**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		960
Demais despesas	**10**	**(4.299)**
Taxa global		(3.537)
Advogados		(181)
Consultoria		(160)
Auditoria externa		(60)
Outras despesas		(361)
Resultado líquido do período		**168.061**
Quantidade de cotas		425.171
Resultado líquido por cota (em Reais)		**395,28**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 12 de maio de 2025 (Início das Atividades)	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	429.332	-		-	429.332
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.ii**	-	(12.515)	-	-	(12.515)
Resultado líquido do período		-	-	168.061	-	168.061
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	-	(36.426)	(36.426)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**429.332**	**(12.515)**	**168.061**	**(36.426)**	**548.452**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	960
Taxa global	(2.839)
Advogados	(181)
Consultoria	(160)
Outras despesas	(361)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(2.581)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Dividendos	40.510
Aquisição de ações de companhia de capital fechado	(416.141)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(375.631)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	429.332
Distribuição de rendimentos	(35.227)
Custos relacionados à emissão de cotas	(12.515)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**381.590**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.378**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.378
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.378**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituída em 18 de março de 2025, sob condomínio fechado, com prazo de duração 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a critério do gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. A classe iniciou suas atividades em 12 de maio de 2025.

A classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ações emitidas pela Riva Incorporadora S.A.

A oferta de cotas da classe será destinada a investidores qualificados.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Riza Real Estate Gestora de Recursos LTDA ("gestora").

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) 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 da Classe ao final de cada período.

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

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175.

f) Investimento em companhias de capital fechado

Os investimentos em cotas de companhias de capital fechado são incialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados a valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe**,** as cotas da investida detidas pela classe são mensuradas pelo valor justo das cotas da investida, apurado com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por avaliador independente.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas companhias investidas são reconhecidos diretamente no resultado da classe, na proporção de sua participação.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

4. Caixa e equivalente de caixa

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

	2025		
Fundo	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Referenciado DI	1.066,91	3.174,84	3.378

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

5. Investimento em companhias de capital fechado

Riva Incorporadora S.A

A Riva Incorporadora S.A. ("companhia investida"), é uma sociedade anônima fechada, com prazo de duração indeterminado e sedeada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.457.942/0001-45, nos termos do art. 40, inciso "iii" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 17.

A Companhia tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (ii) a administração de bens próprios; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a locação e administração de bens móveis; (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária para sociedades terceiras, bem como em contratos de financiamento bancários e afins; (vii) Importação de Insumos para Industrialização por Encomenda; e (viii) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

A companhia investida tem como controladora direta a Direcional Engenharia S.A. e controlador final a Filadélphia Participações Ltda. A companhia investida desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Durante o período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 40.510 com receita de dividendos.

	2025		
Participação no capital social	**Quantidade de ações**	**Custo total**	**Saldo**
15%	11.750.177	416.141	547.031

Movimentação do patrimônio líquido do investimento

Apresentação das movimentações ocorridas nos investimentos no período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025:

Denominação Social	Aquisição	Ajuste a Valor Justo	Saldo Final
Riva Incorporadora S.A.	416.141	130.890	547.031

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Avaliação do investimento

Durante o período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025 foi realizado o laudo de avaliação elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial LTDA., com data base de 30 de setembro de 2025, cujo objetivo foi a avaliação econômica-financeira da Riva Incorporadora S.A.

A Apsis é uma empresa de consultoria em gestão empresarial com especialização em avaliação de negócios, com vasta experiência em avaliações econômico-financeiras, ao longo de seus 47 anos de atividade. Seus trabalhos desenvolvidos incluem: avaliação à valor de mercado mais de 500 mil itens patrimoniais da Lojas Marisa; Cálculo da relação de troca das ações na aquisição de participação minoritária da Rumo Malha Norte S.A. pela Rumo S.A., utilizando a metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado; Elaboração o laudo de avaliação das ações da Serena Energia; Atuação como empresa avaliadora independente na reestruturação societária que resultou na conversão do Atacadão S.A. em subsidiária integral do Carrefour S.A. (França) e do Carrefour Nederland B.V.

A estimativa do valor foi realizada a partir do cálculo do fluxo de caixa descontado. Essa metodologia define o valor da empresa como o resultado do fluxo de caixa líquido projetado descontado a valor presente. Tal fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, com acréscimo dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e dedução dos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado considerando-se o tempo que a companhia levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é, então, trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, à empresa e à estrutura de capital.
Depois do término do período projetivo, é considerada a perpetuidade, que contempla todos os fluxos a serem gerados futuramente e os respectivos crescimentos.

A taxa de desconto a ser utilizada para calcular o valor presente dos rendimentos determinados no fluxo de caixa projetado representa a rentabilidade mínima exigida pelos investidores, considerando-se que a empresa será financiada parcialmente por capital próprio e parcialmente por capital de terceiros.
Essa taxa é calculada pela metodologia Weighted Average Cost of Capital (WACC), na qual o custo de capital é definido pela média ponderada do valor econômico dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros), descrito nos quadros a seguir.

Custo de capital próprio:	Re = Rf + beta*(Rm – Rf) + Rp + Rs
Rf:	Taxa livre de risco: baseia-se na taxa de juros anual do Tesouro Americano para títulos de vinte anos, considerando a in
Rm:	Risco de mercado: mede a valorização de uma carteira totalmente diversificada de ações para um período de vinte anos.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Rp:	Risco-país: representa o risco de investimento em um ativo no país em questão, em comparação a um investimento similar em um país considerado seguro.
Rs:	Prêmio de risco pelo tamanho: mede o quanto o tamanho da empresa a torna mais arrisca
beta:	Ajusta o risco de mercado para o risco de um setor específico.
beta alavancado:	Ajusta o beta do setor para o risco da empresa.

Custo de capital de terceiros:	Rd = Custo de captação ponderado da companhia.

Taxa de dexconto Re =	WACC = (Re x We) + Rd (1 –t) x Wd Custo do capital próprio.
Rd =	Custo do capital de terceiros.
We =	Percentual do capital próprio na estrutura de capital.
Wd =	Percentual do capital de terceiros na estrutura de capital.
T =	Taxa efetiva de imposto de renda e contribuição social da cia.

Em conclusão aos exames realizados, os peritos concluíram que o valor econômico da companhia investida é de R$ 3.646.876 (três bilhões, seiscentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e seis mil reais).

Considerando que a classe detém aproximadamente o equivalente a 15% das ações emitidas da companhia investida, a remarcação gerou uma valorização de R$ 130.890 para a classe, conforme apresentado na demonstração dos resultados do exercício.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.
O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

b) Fatores de Risco

i. Riscos relacionados à Sociedade Alvo

A carteira da classe estará concentrada em ativos alvo de emissão da sociedade alvo. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer da sociedade alvo; (ii) solvência da sociedade alvo; (iii) continuidade das atividades da sociedade alvo; (iv) liquidez para a alienação dos ativos alvo da sociedade alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo da Sociedade Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira da classe e o valor das cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão da Sociedade Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a classe e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada sociedade alvo e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma da sociedade alvo acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho da sociedade alvo acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que a Classe e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a classe no desempenho de suas operações, não há garantias de que a classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio da Sociedade Alvo, ou como adquirente ou alienante de ativos alvo de emissão da sociedade alvo, nem de que, caso a classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira da classe. Os investimentos da classe poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para a Classe quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade alvo e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da classe e as cotas.

ii. Risco relacionado a fatores macroeconômicos relevantes

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, resultando, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no país. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios à Administradora e à Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

iii. **Risco relacionado à liquidez**

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação na bolsa de valores, no mercado secundário, de modo que, no curto prazo, podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos ativos alvo deverá poderá ser aplicada em instrumentos derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

8. Patrimônio Líquido

A classe será composta por cotas divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as cotas da “subclasse A”; e (ii) as Cotas da “subclasse B”.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, até 300.000 (trezentos mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 1,00 (mil reais) por Cota, totalizando até R$ 300.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que tal quantidade inicial poderá corresponder a: (i) até 300.000 (trezentas mil) Cotas A, equivalentes ao montante de até R$ 300.000,00 (trezentos milhões de reais), e (ii) até 300.000 (trezentas mil) Cotas B, equivalentes ao montante de até R$ 300.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que a definição da quantidade final de Cotas A e de Cotas B, respeitada a quantidade inicial da 1ª emissão de Cotas, será realizada no procedimento de alocação da oferta.
A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 50.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 1,00 (mil reais).

Durante período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 118.083 cotas no montante de R$ 119.602 para a subclasse A e 307.088 cotas no montante de R$ 309.730 para a subclasse B. Ao todo, a classe emitiu 425.171 cotas, no montante total de R$ 429.332.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025 a classe reconheceu o montante de R$ 12.515 referente a custos relacionados à emissão de cotas, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo Inicial	**-**
Comissionamento	4.129
Custo de distribuição	7.860
Advogados	363
Roadshow	133
Publicidade	20
Registro ANBIMA	10
Saldo Final	**12.515**

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

iii. Amortização

A classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da classe, sem redução do número de cotas emitidas.

Durante o período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

iv. Resgate

Considerando que a classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas da classe 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 e/ou do fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Durante período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, não ocorreram resgate de cotas.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas serão integralizadas à vista pelo preço de emissão, em moeda corrente nacional, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

vi. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos cotistas reunidos em Assembleia de cotistas.

Durante o período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe distribuiu um total de R$ 36.426 referentes a dividendos.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2025
Resultado líquido do exercício	**168.061**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(130.920)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	1.010
Resultado conforme regime de caixa	**38.151**
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	**36.426**
Rendimentos pagos do período atual	35.227
Rendimentos do período a pagar no exercício seguinte **(ii)**	1.199
% Percentual distribuído	**95%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 12 de maio de 2025 (Início das Atividades) a 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.

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

(ii) A parcela de R$ 1.199 liquidada em 15 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Subclasse	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
31 de dezembro de 2025	A	1.253,59	35,24%
31 de dezembro de 2025	B	1.303,94	40,65%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Riza Real Estate Gestora de Recursos LTDA
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

10. Encargos da Classe

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

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de Gestão	3.376	0,90%
Advogados	181	0,05%
Taxa de Fiscalização CVM	166	0,04%
Consultoria	160	0,04%
Taxa B3/SELIC	128	0,03%
Auditoria Externa	60	0,02%
Taxa Controladoria	58	0,02%
Taxa Custódia	58	0,02%
Laudo de Avaliação	56	0,01%
Taxa Administração	26	0,01%
Taxa de Escrituração	19	0,01%
Taxa de Implantação	11	0,00%
Total	**4.299**	**1,15%**
Patrimônio líquido médio		**377.109**

a) Taxa global

A Classe está sujeita à Taxa Máxima Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

A Taxa Máxima Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição devidas, respectivamente, à Administradora, à Gestora e aos distribuidores contratados.

Independentemente dos percentuais da Taxa de Administração detalhados no sumário acima mencionado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais), acrescido de um valor fixo mensal de R$2,50 (dois mil e quinhentos mil reais), pelas atividades de escrituração das Cotas, atualizados anualmente pela variação do IPCA, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção e do respectivo sumário não alcance tal valor.

A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R$ 20. (vinte mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa Máxima de Custódia mensal de até 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, com remuneração mínima mensal de R$ 6,50 (seis mil e quinhentos reais) a qual 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 de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas 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.

b) Taxa de performance

Será pago à gestora 20% do que exceder o benchmark.

O benchmark será o IPCA acrescida de 10,0% (dez por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis.

A Taxa Global será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

11. Atos societários

Em 16 de maio de 2025, a administradora comunicou por meio de fato relevante que os investimentos da classe foram reavaliados e está reavaliação ocasionou um impacto positivo de 16,32% (dezesseis vírgula trinta e dois por cento) no valor da cota de fechamento do dia 15 de maio 2025 em relação a cota do dia 14 de maio de 2025.

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

Em 29 de julho de 2025, a administradora comunicou por meio de fato relevante a aprovação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão da subclasse A e da subclasse B.

Em 22 de dezembro de 2025, a administradora comunicou por meio de fato relevante que os investimentos da classe foram reavaliados e está reavaliação ocasionou um impacto positivo de 9,83% (Nove vírgula oitenta e três por cento) no valor da cota de fechamento do dia 19 de dezembro de 2025 em relação a cota do dia 18 de dezembro 2025.

12. Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

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

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

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

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

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

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa global
Riza Real Estate Gestora de Recursos LTDA	Gestora	Taxa global

15. Valor justo

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

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

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

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

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

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

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

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

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	3.378	-	3.378
Ações de Companhia de Capital Fechado	-	-	547.031	547.031
Total do ativo	**-**	**3.378**	**547.031**	**550.409**

16. Demandas judiciais

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no 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.

18. Eventos subsequentes

Em 24 de março de 2026, a administradora comunicou que, por meio de instrumento particular de alteração, foi resolvido:

Docusign Envelope ID: 461ECD58-4167-4ADE-B845-5A4B47546332

i. 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:

(a) 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.

II. Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir de 24 de março de 2026 conforme conteúdo constantes do Anexo I do Instrumento de Alteração.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07