Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 62.308.074/0001-47)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 2 de outubro de 2025 (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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 2 de outubro (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 2 de outubro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

www.pwc.com.br

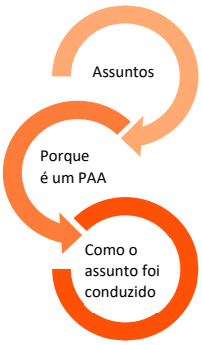
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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
Existência e mensuração dos investimentos	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento negociado em bolsa de valores. A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundo de investimento é obtida com base no valor da última negociação de cotas em bolsa de valores. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante. Comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa de valores. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

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.

- 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.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

- 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: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

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 | 22:02 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: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.308.074/0001-47

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

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

		2025	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**726.777**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**37.872**	**5,21%**
Cotas de Fundos de Investimento		**37.872**	**5,21%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	37.872	5,21%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**688.905**	**94,80%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.a.i**	688.905	94,80%
Total do Ativo		**726.777**	**100,01%**
Passivo			
Circulante		**105**	**0,01%**
Valores a pagar		**105**	**0,01%**
Auditoria Externa		50	0,01%
Taxa de Administração		38	0,00%
Taxa B3/SELIC		14	0,00%
Taxa de Custódia		3	0,00%
Total do Passivo		**105**	**0,01%**
Patrimônio Líquido	**8**	**726.672**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		655.371	90,19%
Custos relacionados à emissão de cotas		(29.165)	-4,01%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		104.398	14,37%
Distribuição de rendimentos		(3.932)	-0,54%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**726.777**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.308.074/0001-47

(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 02 de outubro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 02 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**102.542**
Resultado com cotas de fundo imobiliário		93.898
Resultado com cotas de fundo imobiliário - rendimentos		6.996
Resultado com Letra de Crédito Imobiliário	**5.b**	1.648
Cotas de fundos de investimento		**2.186**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		2.186
Demais despesas	**10**	**(330)**
Taxa de administração		(135)
Taxa B3/SELIC		(133)
Auditoria externa		(50)
Taxa de custódia		(12)
Resultado líquido do período		**104.398**
Quantidade de cotas		65.537.085
Resultado líquido por cota (em Reais)		**1,593**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.308.074/0001-47

(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 02 de outubro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	655.371	-	-	-	655.371
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	-	(3.932)	(3.932)
Resultado líquido do perídodo		-	104.398	-	-	104.398
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.iv**	-	-	(29.165)	-	(29.165)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**655.371**	**104.398**	**(29.165)**	**(3.932)**	**726.672**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.308.074/0001-47

(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 02 de outubro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 02 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo	2.186
Taxa B3/SELIC	(119)
Taxa de administração	(97)
Taxa de custódia	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.961**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de FII	(595.007)
Recebimento de rendimentos com cotas de Fundo Imobiliário	6.996
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	(222.176)
Resgate de Letras de Crédito Imobiliárias	223.824
Caixa líquido das atividades de investimento	**(586.363)**
Integralização de cotas	655.371
Distribuição de rendimentos	(3.932)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(29.165)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**622.274**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**37.872**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	37.872
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**37.872**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.308.074/0001-47
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 02 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., teve início das atividades em 02 de outubro de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional e possui classe única de cotas, a critério da gestora, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

A classe é destinada a investidores em geral. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A classe tem por proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da classe única de emissão do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da classe poderá ser investido em (a) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) LH; (ii) LCI; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("ativos-alvo").

A gestão da carteira da classe é realizada pela JHSF Capital Ltda. ("Gestora")

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.
As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM 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.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

3 Descrição das principais 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, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

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

d) 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.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

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

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliários divulgado pela Bolsa de Valores ("B3"), cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores do fundo investido, a classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. o período de 02 de outubro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está assim representado:

	2025
Cotas de fundos de investimento **(i)**	37.872
Total	**37.872**

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

	2025		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
OT SOBERANO FIRF REF DI LP	11.930,17	3.174,835453	37.872
Total	**11.930,17**	**3.174,835453**	**37.872**

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de justo
i.	4.893.685	3.562.876	72,81%	688.904
Total				**688.904**

i. Fundo de Investimento Imobiliário – JHSF CAPITAL MALLS – JCCJ11

A Classe JHSF Capital Malls – FII Responsabilidade Limitada constituída sob o CNPJ 50.701.686/0001-16, é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Tem como público-alvo destinado a investidor qualificado e a tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento, participação, aquisição, alienação desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração de empreendimentos imobiliários do segmento comercial, institucional, residencial, de uso misto e/ou shoppings centers, tais como strip malls, outlet centers, power centers, estacionamentos, inclusive projetos greenfield, incluindo eventuais expansões e anexos dos referidos empreendimentos, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada para este fim.

Saldo Inicial em 02 de outubro de 2025 (Início das atividades)	-
Aquisição de cotas de FII	595.007
Resultado com cotas de fundo imobiliário	93.897
Saldo Final em 31 de dezembro de 2025	**688.905**

b) Letras de Crédito Imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2025 a classe não possuía títulos de Letras de Crédito Imobiliário.

Segue movimentação abaixo:

Saldo Inicial em 02 de outubro de 2025 (Início das atividades)	-
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	222.176
Resgate de Letras de Crédito Imobiliárias	(223.824)
Resultado com Letra de Crédito Imobiliário	1.648
Saldo Final em 31 de dezembro de 2025	**-**

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

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

b) Fatores de Risco

Risco de crédito do FII Master

O FII Master, e consequentemente a classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis do FII Master que compõem a carteira do FII Master. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do FII Master estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis FII Master. A administradora e a gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis FII Master, bem como por eventuais variações na performance do FII Master e da classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da classe deverá estar consciente de que o investimento na classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da classe

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da classe

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

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.

No período findo em 02 de outubro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, no âmbito da primeira emissão de cotas, serão emitidas, inicialmente, 60.000.000 (sessenta milhões) de cotas, em série única, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R$ 600.000 (seiscentos milhões de reais).

Durante os período findos em 02 de outubro de 2025 e 31 de dezembro 2025, a classe subscreveu e integralizou 65.537.085 cotas, (i) sendo 60.000.000 (sessenta milhões) referem-se ao montante original da oferta; e (ii) 5.537.085 (cinco milhões, quinhentas e trinta e sete mil e oitenta e cinco) cotas referem-se à emissão das Cotas do lote adicional (conforme definido no Prospecto) no montante de R$ 655.371 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões trezentos e setenta e um mil reais.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

ii. Amortização

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

Durante o período findo 02 de outubro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Considerando que a classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses:
(i) quando do término do prazo de duração;
(ii) quando da amortização integral das respectivas cotas; ou
(iii) quando da liquidação da classe, nos termos da regulamentação vigente.

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

No período findo 02 de outubro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 29.165 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

Segue abaixo a composição destes custos:

	2025
Saldo inicial em 02 de outubro de 2025	**-**
Comissão XP	28.083
Consultoria jurídica	386
Taxas (CVM e Anbima)	320
Roadshow	227
Distribuição	149
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**29.165**

v. Ambiente de negociação das cotas

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

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

vi. Distribuição de rendimentos

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

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

	2025
Lucro líquido contábil	**104.398**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(93.915)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	105
Lucro conforme regime de caixa	**10.588**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	3.932
Rendimentos a distribuir (*)	6.554
Percentual distribuído	**99,03%**

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

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 02 de outubro de 2025 (data de 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 de 02 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R$ 6.554 liquidada em 22 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do período de 02 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
De 02 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	11,09	(53,04%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.
(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos, custos relacionados à emissão de cotas e as integralizações de cotas.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	JHSF Capital Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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	**Valores em R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	135	0,03%
Taxa B3/SELIC	133	0,02%
Auditoria externa	50	0,01%
Taxa de custódia	12	0,00%
Total	**330**	**0,06%**

Patrimônio líquido médio	**533.324**

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Global

Pela prestação de serviços à Classe, será cobrada uma Taxa Global equivalente a:

(i) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, durante os primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão de Cotas;

(ii) (ii) 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, durante o período compreendido entre o início do 13º (décimo terceiro) mês e o término do 24º (vigésimo quarto) mês após do encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão de Cotas; e

(iii) (iii)0,10% (um décimo por cento) ao ano, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês após do encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão de Cotas;

Apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicada: (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado, em qualquer caso, o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, averiguado e publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe à título de taxa de administração, taxa de gestão e taxa máxima de distribuição, conjuntamente.

Além de parcela da Taxa Global, a Administradora fará jus ao recebimento, em parcela única, do montante de R$20 (vinte mil reais) a título de taxa de implantação.

ii. Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

A título de taxa de custódia, controladoria e escrituração será devido o valor mensal correspondente a R$ 2 (dois mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

11 Atos societários

Em 09 de dezembro de 2025 Administradora solicitou à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) a unificação das cotas da 1ª Emissão, passando o Fundo a ter somente a cota principal (“Unificação das Cotas”), a partir da abertura do mercado do dia 19 de dezembro de 2025 a cota principal estará disponível aos investidores para negociação.

Não foram identificados quaisquer outros atos societários até a presente data.

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

12 Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 02 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração
JHSF Capital Ltda	Gestora	Taxa de Gestão

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.

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

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

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

Docusign Envelope ID: DB322BE0-06AE-4C8D-8539-BB3EB4B3487A

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	-	37.872	-	**37.872**
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	688.905	-	**688.905**
Total do ativo	**-**	**726.777**	**-**	**726.777**

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17 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.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07