Demonstrações Financeiras

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FII

CNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1
Balanços patrimoniais 5
Demonstrações dos resultados 6
Demonstrações dos resultados abrangentes 7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas às demonstrações financeiras demonstrações financeiras 10

Shape the future with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Challenger Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de abril de 2025 (data da transferência da Administradora do Fundo) 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 do Challenger Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de abril de 2025 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, a transferência da propriedade fiduciária de parte dos imóveis registrados, até a emissão do relatório não foi concluída, devido ao processo de celebração da escritura definitiva de compra de imóveis e vendas dos imóveis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Operações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 15, que descreve que o Fundo realizou transações relevantes com partes relacionadas do cotista do Fundo em condições estabelecidas entre elas e cujos resultados impactaram significativamente o resultado de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Consequentemente, o resultado de suas operações poderia ser diferente daquele que seria obtido caso as transações fossem efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

<u>Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento e de seus respectivos passivos</u>

Conforme apresentado na nota explicativa n° 6, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2025 propriedades para investimento no montante de R$ 3.421.907 mil que representava 102,66% do patrimônio líquido do Fundo, registradas a valor justo, juntamente com um passivo derivado da aquisição de imóveis no montante de R$ 110.099 mil, que representava 3,30% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades para investimento e seu respectivo passivo de aquisição de imóveis foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Obtivemos os documentos relativos à existência dos imóveis na data base de 31 de dezembro de 2025 em base amostral, juntamente com a confirmação externa do passivo com aquisição de imóveis junto a contraparte da operação. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administradora do Fundo.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a

Shape the future
with confidence

data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

São Paulo, 31 de março de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		31.12.2025		11.04.2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**34.891**	**1,05%**	**38.759**	**2,22%**	**16.749**	**0,99%**
Caixa e equivalente de caixa	**4**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45**	**0,49%**
Conta Banco Movimento		-	-	-	-	45	0,00%
Cotas de fundo de investimento	**5**	**13.574**	**0,41%**	**14.948**	**0,86%**	**16.495**	**0,49%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		13.574	0,41%	14.948	0,86%	16.495	0,49%
Realização		**20.731**	**0,62%**	**23.811**	**1,36%**	**16.704**	**0,99%**
Aluguéis a Receber		20.660	0,62%	23.740	1,36%	16.685	0,99%
Outros valores a receber		71	0,00%	71	0,00%	19	0,00%
Despesas Antecipadas		**586**	**0,02%**	**-**	**-**	**-**	**0,00%**
Ajuste e aprovisionamento patrimonial		586	0,02%	-	-	-	0,00%
Não Circulante		**3.421.907**	**102,66%**	**2.872.560**	**164,67%**	**2.825.443**	**166,82%**
Propriedade para Investimento	**6**	**3.421.907**	**102,66%**	**2.872.560**	**164,67%**	**2.825.443**	**166,82%**
Imóveis Acabados	**6.a**	3.218.891	96,57%	2.745.148	157,37%	2.743.572	161,99%
Terrenos	**6.a**	203.016	6,09%	127.412	7,30%	81.871	4,83%
Total do Ativo		**3.456.798**	**103,72%**	**2.911.319**	**166,89%**	**2.858.687**	**168,79%**
Passivo							
Circulante		**110.599**	**3,31%**	**30**	**-**	**74.129**	**4,38%**
Valores a pagar		**110.599**	**3,31%**	**30**	**0,00%**	**74.129**	**4,38%**
Taxa de Administração		361	0,01%	-	0,00%	348	0,02%
Auditoria Externa		110	0,00%	30	0,00%	106	0,01%
Taxa B3/SELIC		22	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Créditos a Identificar		7	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Aquisição de Imóveis	**6.b**	110.099	3,30%	-	0,00%	73.666	4,35%
Outras despesas		-	0,00%	-	0,00%	4	0,00%
Consultoria		-	0,00%	-	0,00%	5	0,00%
Não Circulante		**13.276**	**0,40%**	**1.166.888**	**66,89%**	**1.090.897**	**64,41%**
Operação com certificados de recebíveis imobiliários	**6.iv**	13.276	0,40%	15.596	0,89%	20.259	1,20%
Aquisição de Imóveis	**6.b**	-	0,00%	1.151.292	66,00%	1.061.176	62,66%
Obras a pagar		-	0,00%	-	0,00%	9.462	0,56%
Total do Passivo		**123.875**	**3,72%**	**1.166.918**	**66,89%**	**1.165.026**	**68,79%**
Patrimônio Líquido		**3.332.923**	**100,00%**	**1.744.401**	**100,00%**	**1.693.661**	**100,00%**
Cotas Subscritas e Integralizadas		1.485.082	44,56%	405.443	23,24%	375.443	22,17%
Distribuição de rendimentos		(409.557)	-12,29%	(368.969)	-21,15%	(354.934)	-20,96%
Lucros Acumulados		2.257.398	67,73%	1.707.927	97,91%	1.673.152	98,79%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**3.456.798**	**103,72%**	**2.911.319**	**166,89%**	**2.858.687**	**168,79%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	Período de 14 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025.	Período de 01 de janeiro a 13 de abril de 2025.	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**549.191**	**56.030**	**225.565**
Resultado sobre descontos recebidos na aquisição de imóveis	**6.b**	290.933	-	-
Aluguéis		160.486	56.030	202.698
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	**6.a**	148.831	-	22.867
Correção Monetária sobre compra de imóveis		(48.568)	-	-
Operação com certificados de recebíveis imobiliários - correção monetária	**6.iv**	(1.215)	-	-
Outras despesas com imóveis		(1.276)	-	-
Cotas de fundos de investimento		**2.635**	**(249)**	**456**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		2.461	416	1.524
Resultado com cotas de fundos de ação		151	-	-
Resultado com cotas de fundos multimercado		8	-	-
Despesas tributárias/reversão		15	(665)	(1.068)
Receitas		**604**	**71**	**-**
Resultado com outras rendas operacionais		18	71	-
Resultado com ajuste crava cotas		586	-	-
Despesas	**11**	**(2.959)**	**(21.077)**	**(75.298)**
Outras despesas operacionais		-	(19.521)	(262)
Taxa de administração		(2.154)	(1.185)	(4.093)
Advogados		(363)	(35)	(54)
Taxa B3/SELIC		(298)	-	-
Auditoria e custódia/reversão		18	(270)	(384)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(19)	(57)
Cartório		(43)	(29)	(106)
Consultoria		(55)	(16)	(65)
Tarifas bancárias		(5)	(2)	-
Taxa ANBIMA		(2)	-	-
Despesas financeiras		-	-	(70.277)
Resultado líquido do exercício / período		**549.471**	**34.775**	**150.723**
Quantidade de cotas		**625.769**	**405.433**	**220.101**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**878,07**	**85,77**	**684,79**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucro acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**9**	**352.443**	**(275.135)**	**1.522.429**	**1.599.738**
Integralização de cotas		23.000	-	-	23.000
Amortização de cotas		-	-	-	-
Distribuição de rendimento		-	(79.799)	-	(79.799)
Resultado líquido do exercício		-	-	150.723	150.723
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	**9**	**375.443**	**(354.934)**	**1.673.152**	**1.693.661**
Integralização de cotas		30.000	-	-	30.000
Distribuição de rendimento		-	(14.035)	-	(14.035)
Resultado líquido do exercício		-	-	34.775	34.775
Em 11 de abril de 2025 (antes da transferência)	**9**	**405.443**	**(368.969)**	**1.707.927**	**1.744.401**
Integralização de cotas		1.079.639	-	-	1.079.639
Distribuição de rendimento	**9.a.i**	-	(40.588)	-	(40.588)
Resultado líquido do exercício	**9.a.v**	-	-	549.471	549.471
Em 31 de dezembro de 2025		**1.485.082**	**(409.557)**	**2.257.398**	**3.332.923**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Período de 14 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025.	Período de 01 de janeiro a 13 de abril de 2025.	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Venda de cotas de Fundos	758.762	1.963	227.619
Recebimento de aluguéis	163.392	55.949	172.762
Compra de cotas de Fundos	(755.382)	-	(224.509)
Taxa de administração	(1.793)	(1.533)	(4.029)
Outros serviços	(1.612)	(28.193)	(31.509)
Advogados	(363)	(35)	(54)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	-	(57)
Cartório	(50)	(28)	(106)
Consultoria	(44)	(22)	(121)
Tributos	(37)	(869)	(1.074)
Outros valores	-	(3)	-
Auditoria externa	-	(347)	(368)
Saldo de obras / habite-se	-	(7.260)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	162.816	19.622	138.553
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de Imóveis	(1.094.446)	-	(75.726)
Gastos em benfeitorias	(107.420)	-	(24.408)
Reembolso de ITBI	-	(225)	-
Aquisição de Terrenos	-	(25.945)	-
Aplicações e resgates de Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	18.426
Pagamento de obras	-	(9.462)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.201.866)	(35.632)	(81.708)
Integralização de cotas	1.079.638	30.000	23.000
Distribuição de rendimento	(40.588)	(14.035)	(79.799)
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.039.050	15.965	(56.799)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(45)	45
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	-	45	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	-	-	45
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(45)	45

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(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 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Challenger Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo" ou "Classe") foi constituído em 26 de agosto de 2013 e iniciou suas atividades em 5 de setembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a um único investidor considerado qualificado.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da gestão patrimonial e exploração comercial dos ativos imobiliários com vistas à obtenção de renda através da locação, alienação ou permuta dos ativos imobiliários.

A política de investimentos adotada pelo Fundo consiste na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos ativos imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Os recursos do Fundo não aplicados em ativos imobiliários serão aplicados pelo Gestor em ativos de renda fixa sempre respeitando a política de investimento do Fundo.

Competirá ao consultor imobiliário a análise sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos ativos imobiliários, sendo que a aquisição dos ativos imobiliários deverá ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Instituição Administradora a decisão final sobre o investimento.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

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

3. Políticas contábeis materiais

Entre as políticas contábeis adotadas, 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 informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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 do reconhecimento

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

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

Os ativos e passivos 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 não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, o fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de aluguéis a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários e aquisição de imóveis

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da Classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i) Provisões, ativos e passivos contingentes

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que podem dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4. Caixa e equivalente de caixa

	2024
Conta Banco Movimento	45
Total	**45**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não tinha caixa e equivalente de caixa.

5. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

Fundos de investimento	31.12.2025
OT Soberano Firf Ref DI LP	13.574

Fundos de investimento	11/04/2025
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	14.948

Fundos de investimento	31/12/2024
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	16.495

6. Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Relação dos imóveis

Terrenos

	Ativo	Matrícula	Estágio	31/12/2025	11/04/2025	31/12/2024
1	TOLEDO - PR	77540	Terreno	54.928	34.703	32.533
2	ALTA FLORESTA - MT	35109	Terreno	33.347	11.443	11.773
3	GASPAR - SC	28.138 e 32.255	Terreno	6.845	6.457	6.457
4	CURITIBA (PAROLIN) - PR*	28.411, 29.648 e 28.413	Terreno	46.299	29.806	29.806
5	BANDEIRANTES - SC*	LOTE 36, 39, 43 e 44	Terreno	1.117	1.302	1.302
6	CURITIBA - AV. JOÃO BETTEGA	125520	Terreno	38.029	35.977	-
7	URUGUAIANA - RS*	2	Terreno	22.451	7.725	-
	Total			**203.016**	**127.413**	**81.871**

Imóveis

	Ativo	Matrícula	Estágio	31/12/2025	11/04/2025	31/12/2024
1	BARRA VELHA - SC*	4.582, 16.318, 17.014, 17.334, 18.056, 23.131 e 6.220	Acabado	246.366	193.710	193.710
2	BOTUCATU - SP	40.519 e 40.520	Acabado	17.428	17.190	17.190
3	RESENDE - RJ	18601	Acabado	12.045	11.466	11.408
4	RIO GRANDE - RS*	16.951 e 8.952	Acabado	11.603	11.037	11.037
5	CAMPO MOURÃO - PR	50038	Acabado	19.304	17.087	17.087
6	PARANAVAÍ - PR	897	Acabado	18.344	14.462	14.462
7	BRUSQUE - JARDIM MALUCHE - SC*	89676	Acabado	6.345	5.488	5.488
8	VILHENA - RO	1019	Acabado	26.293	24.933	24.933
9	VITÓRIA DA CONQUISTA - BA	87444	Acabado	35.330	34.400	34.400
10	SORRISO - MT*	64606	Acabado	29.453	28.245	28.245
11	LAGES - SC*	37615	Acabado	39.769	38.076	38.076
12	LINHARES - ES*	38711	Acabado	45.706	43.988	43.988
13	UMUARAMA - PR*	27513	Acabado	54.563	51.499	51.499
14	SÃO JOSÉ - SC*	129.431 e 9.690	Acabado	46.506	44.524	44.524
15	RIBEIRÃO PRETO - SP*	204254	Acabado	39.440	38.220	38.220
16	ITAJAÍ - SC*	21242	Acabado	66.953	63.681	63.681
17	COLOMBO - PR*	70556	Acabado	50.809	48.628	48.628
18	CAMPO GRANDE - MS*	110881	Acabado	34.205	52.452	52.452
19	ARAUCÁRIA - PR*	41991	Acabado	45.644	43.704	43.704
20	HORTOLÂNDIA - SP	152649	Acabado	59.288	55.357	55.357
21	ARAPONGAS - PR	11467	Acabado	48.315	46.083	46.083
22	LUCAS DO RIO VERDE - MT	30834	Acabado	41.293	39.419	39.419
23	PETROLINA - PE	66339	Acabado	63.513	60.903	60.903
24	PARAUAPEBAS - PA	37776	Acabado	54.904	52.874	52.874
25	INDAIAL - SC	17875	Acabado	38.833	37.792	37.792
26	RIO BRANCO - AC*	3954	Acabado	55.651	53.637	53.637
27	ARARANGUÁ - SC*	82264	Acabado	43.611	47.862	47.862
28	BARRA DO GARÇAS - MT*	57917	Acabado	46.840	45.029	45.029

29	BARREIRAS - BA*	30830	Acabado	56.219	53.832	53.832
30	BAURÚ - SP*	106608	Acabado	54.184	51.901	51.901
31	CAMPO GRANDE II - MS*	246813	Acabado	54.892	31.421	31.421
32	ITAPEMA - SC*	64.534 e 49.824	Acabado	34.144	32.585	32.585
33	JARAGUÁ DO SUL - SC*	76699	Acabado	73.202	69.970	69.970
34	JOINVILLE - SC*	13.458, 8.023, 16.838, 30.220 e 51.973	Acabado	67.826	64.351	64.351
35	MOGI MIRIM - SP	105534	Acabado	41.776	39.334	39.334
36	SANTA BARBARA DO OESTE - SP*	34359	Acabado	52.275	49.938	49.938
37	SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ*	3089	Acabado	59.168	56.510	56.510
38	SCHOLESSER - SC	26.329; 26.331; 26.165, 26.330, 33.564, 13.197, 21.871 e 29.052	Acabado	159.915	139.608	138.706
39	SINOP - MT*	70063	Acabado	57.935	55.287	55.287
40	SOROCABA - SP*	195468	Acabado	66.597	63.688	63.688
41	TRÊS LAGOAS - MS*	70698	Acabado	39.444	38.430	38.430
42	VÁRZEA GRANDE - MT*	32841	Acabado	61.033	58.441	58.441
43	CACOAL - RO	36861	Acabado	49.086	47.087	47.087
44	CAMPINAS - SP*	236528	Acabado	51.032	49.501	49.501
45	PALMAS - TO*	124367	Acabado	56.754	54.999	54.999
46	Renaux Brusque - SC	17466,21437,17468,10399, 17470,17467,10976,17932, 17933,27463,28069,56091, 56092,56093,50813,103619	Acabado	255.987	206.819	206.204
47	RIO VERDE - GO	65.450 e 68.690	Acabado	69.961	66.735	66.735
48	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP*	149734	Acabado	68.615	66.130	66.130
49	VALPARAÍSO DE GOIAS - GO*	75612	Acabado	49.937	47.815	47.815
50	ANÁPOLIS - GO*	39551	Acabado	64.330	61.051	61.051
51	FLORIANÓPOLIS 282 - SC*	6328	Acabado	70.385	67.372	67.372
52	PRIMAVERA DO LESTE - MT	31496	Acabado	16.597	15.838	15.838
53	SUMARÉ*	133735	Acabado	37.494	34.758	34.758
54	CANOAS - RS*	165755	Acabado	63.023	-	-
55	NOVO HAMBURGO - RS*	138784	Acabado	21.003	-	-
56	GOIANIA*	99058	Acabado	32.992	-	-
57	ARIQUEMES - RO	14.163, 20.485 e 19.144	Acabado	14.079	-	-
58	GUAIBA - RS	59112	Acabado	11.291	-	-
59	GARIBALDI - RS	28.548, 28.549 e 28.550	Acabado	27.761	-	-
60	BLUMENAU DUQUE DE CAXIAS - SC	45402	Acabado	21.526	-	-
61	LONDRINA*		Acabado	21.000	-	-
62	FOZ DO IGUAÇU		Acabado	14.545	-	-
63	TAQUARA - RS	49576	Acabado	13.041	-	-
64	VIDEIRA		Acabado	10.423	-	-
65	BARRA DO GARÇAS (MAT 29.717)*	29.717	Acabado	1.065	-	-
	Total			**3.218.891**	**2.745.147**	**2.743.572**

(*) O Fundo possui obrigações por aquisições de imóveis, assim, a transferência da propriedade fiduciária de parte dos imóveis registrados, ainda não foi concluída para o Fundo, devido ao processo de celebração da escritura definitiva de compra de imóveis e vendas dos imóveis.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(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 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Movimentação:

Terrenos

	Ativo	2023	Aquisição / Permuta	Valor Justo	Gastos em melhorias	2024	Aquisição	ITBI	Gastos em melhorias	11/04/2025	Valor justo	Gastos em melhorias	2025
1	TOLEDO - PR	35.169	-	(2.684)	48	**32.533**	-	-	2.170	**34.703**	3.226	16.999	**54.928**
2	ALTA FLORESTA - MT	6.343	-	(12.857)	18.287	**11.773**	-	-	(330)	**11.443**	21.943	(39)	**33.347**
3	GASPAR - SC	6.378	-	79	-	**6.457**	-	-	-	**6.457**	3.013	(2.625)	**6.845**
4	CURITIBA (PAROLIN) - PR	30.704	-	(898)	-	**29.806**	-	-	-	**29.806**	18.090	(1.597)	**46.299**
5	BANDEIRANTES - SC	-	1.302	-	-	**1.302**	-	-	-	**1.302**	1.354	(1.539)	**1.117**
6	CURITIBA - AV. JOÃO BETTEGA	-	-	-	-	**-**	35.945	-	31	**35.976**	-	2.053	**38.029**
7	URUGUAIANA - RS	-	-	-	-	**-**	7.500	225	-	**7.725**	3.063	11.663	**22.451**
	Total	**78.594**	**1.302**	**(16.360)**	**18.335**	**81.871**	**43.445**	**225**	**1.871**	**127.412**	**50.689**	**24.915**	**203.016**

Imóveis

	Ativo	2023	Aquisição / Permuta	Valor Justo	Gastos em melhorias	2024	Gastos em melhorias	11/04/2025	Aquisição	ITBI	Valor justo	Gastos em melhorias	2025
1	BARRA VELHA - SC	177.115	-	16.595	-	**193.710**	-	**193.710**	-	-	2.346	50.310	**246.366**
2	BOTUCATU - SP	17.616	-	(426)	-	**17.190**	-	**17.190**	-	-	1.811	(1.573)	**17.428**
3	RESENDE - RJ	11.751	-	(458)	115	**11.408**	58	**11.466**	-	-	578	1	**12.045**
4	RIO GRANDE - RS	9.702	-	1.335	-	**11.037**	-	**11.037**	-	-	566	-	**11.603**
5	CAMPO MOURÃO - PR	17.207	-	(120)	-	**17.087**	-	**17.087**	-	-	44.703	(42.486)	**19.304**
6	PARANAVAÍ - PR	13.208	-	1.254	-	**14.462**	-	**14.462**	-	-	3.882	-	**18.344**
7	BRUSQUE - JARDIM MALUCHE - SC	5.699	-	(211)	-	**5.488**	-	**5.488**	-	-	-	857	**6.345**
8	VILHENA - RO	24.537	-	396	-	**24.933**	-	**24.933**	-	-	1.359	1	**26.293**
9	VITÓRIA DA CONQUISTA - BA	33.620	-	11.641	(10.861)	**34.400**	-	**34.400**	-	-	2.443	(1.513)	**35.330**
10	SORRISO - MT	28.341	-	(96)	-	**28.245**	-	**28.245**	-	-	2.910	(1.702)	**29.453**
11	LAGES - SC	38.339	-	(263)	-	**38.076**	-	**38.076**	-	-	3.233	(1.540)	**39.769**
12	LINHARES - ES	42.426	-	1.562	-	**43.988**	-	**43.988**	-	-	3.475	(1.757)	**45.706**
13	UMUARAMA - PR	51.725	-	(226)	-	**51.499**	-	**51.499**	-	-	1.014	2.050	**54.563**
14	SÃO JOSÉ - SC	44.836	-	(312)	-	**44.524**	-	**44.524**	-	-	(3.433)	5.415	**46.506**
15	RIBEIRÃO PRETO - SP	40.142	-	(1.922)	-	**38.220**	-	**38.220**	-	-	1.220	-	**39.440**
16	ITAJAÍ - SC	63.860	-	(179)	-	**63.681**	-	**63.681**	-	-	(129)	3.401	**66.953**
17	COLOMBO - PR	48.912	-	(284)	-	**48.628**	-	**48.628**	-	-	-	2.181	**50.809**

18	CAMPO GRANDE - MS	32.637	-	19.815	-	**52.452**	-	**52.452**	-	-	1.999	(20.246)	**34.205**
19	ARAUCÁRIA - PR	44.025	-	(321)	-	**43.704**	-	**43.704**	-	-	2.232	(292)	**45.644**
20	HORTOLÂNDIA - SP	53.779	-	1.578	-	**55.357**	-	**55.357**	-	-	388	3.543	**59.288**
21	ARAPONGAS - PR	44.967	-	1.116	-	**46.083**	-	**46.083**	-	-	2.387	(155)	**48.315**
22	LUCAS DO RIO VERDE - MT	38.765	-	654	-	**39.419**	-	**39.419**	-	-	(1.334)	3.208	**41.293**
23	PETROLINA - PE	59.165	-	1.738	-	**60.903**	-	**60.903**	-	-	2.610	-	**63.513**
24	PARAUAPEBAS - PA	50.562	-	2.312	-	**52.874**	-	**52.874**	-	-	2.030	-	**54.904**
25	INDAIAL - SC	37.703	-	89	-	**37.792**	-	**37.792**	-	-	3.931	(2.890)	**38.833**
26	RIO BRANCO - AC	52.116	-	1.521	-	**53.637**	-	**53.637**	-	-	2.014	-	**55.651**
27	ARARANGUÁ - SC	42.242	-	5.620	-	**47.862**	-	**47.862**	-	-	3.279	(7.530)	**43.611**
28	BARRA DO GARÇAS - MT	45.629	-	(600)	-	**45.029**	-	**45.029**	-	-	2.283	(472)	**46.840**
29	BARREIRAS - BA	52.910	-	922	-	**53.832**	-	**53.832**	-	-	(18.331)	20.718	**56.219**
30	BAURÚ - SP	52.193	-	(292)	-	**51.901**	-	**51.901**	-	-	401	1.882	**54.184**
31	CAMPO GRANDE II - MS	52.386	-	(20.965)	-	**31.421**	-	**31.421**	-	-	-	23.471	**54.892**
32	ITAPEMA - SC	33.019	-	(434)	-	**32.585**	-	**32.585**	-	-	1.041	518	**34.144**
33	JARAGUÁ DO SUL - SC	67.679	-	2.291	-	**69.970**	-	**69.970**	-	-	3.272	(40)	**73.202**
34	JOINVILLE - SC	66.359	-	(2.008)	-	**64.351**	-	**64.351**	-	-	1.559	1.916	**67.826**
35	MOGI MIRIM - SP	39.413	-	(79)	-	**39.334**	-	**39.334**	-	-	2.440	2	**41.776**
36	SANTA BARBARA DO OESTE - SP	50.095	-	(157)	-	**49.938**	-	**49.938**	-	-	14.644	(12.307)	**52.275**
37	SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ	57.094	-	(584)	-	**56.510**	-	**56.510**	-	-	2.737	(79)	**59.168**
38	SCHOLESSER - SC	139.189	(992)	(8.299)	8.808	**138.706**	902	**139.608**	-	-	(4.236)	24.543	**159.915**
39	SINOP - MT	55.217	-	70	-	**55.287**	-	**55.287**	-	-	13.683	(11.035)	**57.935**
40	SOROCABA - SP	64.311	-	(623)	-	**63.688**	-	**63.688**	-	-	2.485	424	**66.597**
41	TRÊS LAGOAS - MS	38.651	-	(221)	-	**38.430**	-	**38.430**	-	-	(1.732)	2.746	**39.444**
42	VÁRZEA GRANDE - MT	58.445	-	(4)	-	**58.441**	-	**58.441**	-	-	2.122	470	**61.033**
43	CACOAL - RO	46.539	-	548	-	**47.087**	-	**47.087**	-	-	238	1.761	**49.086**
44	CAMPINAS - SP	50.226	-	(725)	-	**49.501**	-	**49.501**	-	-	857	674	**51.032**
45	PALMAS - TO	53.754	-	(1.079)	2.324	**54.999**	-	**54.999**	-	-	1.755	-	**56.754**
46	Renaux Brusque - SC	197.193	-	5.773	3.238	**206.204**	615	**206.819**	-	-	30.317	18.851	**255.987**
47	RIO VERDE - GO	65.770	-	965	-	**66.735**	-	**66.735**	-	-	4.439	(1.213)	**69.961**
48	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	66.095	-	35	-	**66.130**	-	**66.130**	-	-	2.648	(163)	**68.615**
49	VALPARAÍSO DE GOIAS - GO	48.422	-	(607)	-	**47.815**	-	**47.815**	-	-	(8.826)	10.948	**49.937**
50	ANÁPOLIS - GO	61.324	-	(273)	-	**61.051**	-	**61.051**	-	-	1.874	1.405	**64.330**
51	FLORIANÓPOLIS 282 - SC	65.654	-	1.718	-	**67.372**	-	**67.372**	-	-	(16.354)	19.367	**70.385**
52	PRIMAVERA DO LESTE - MT	17.221	-	(1.384)	-	**15.837**	-	**15.837**	-	-	761	(1)	**16.597**
53	SUMARÉ	-	31.300	2.831	626	**34.757**	-	**34.757**	-	-	929	1.808	**37.494**
54	CANOAS - RS	-	-	-	-	-	-	-	81.248	1.596	1.718	(21.539)	**63.023**
55	NOVO HAMBURGO - RS	-	-	-	-	-	-	-	42.810	656	(26.332)	3.869	**21.003**
56	GOIANIA	-	-	-	-	-	-	-	40.421	925	(7.168)	(1.186)	**32.992**
57	ARIQUEMES - RO	-	-	-	-	-	-	-	11.671	227	(4.252)	6.433	**14.079**

58	GUAIBA - RS	-	-	-	-	-	-	-	27.645	-	-	(16.354)	**11.291**
59	GARIBALDI - RS	-	-	-	-	-	-	-	29.168	560	2.784	(4.751)	**27.761**
60	BLUMENAU DUQUE DE CAXIAS - SC	-	-	-	-	-	-	-	8.360	360	2.318	10.488	**21.526**
61	LONDRINA	-	-	-	-	-	-	-	21.000	267	1.531	(1.798)	**21.000**
62	FOZ DO IGUAÇU	-	-	-	-	-	-	-	14.545	-	2.181	(2.181)	**14.545**
63	TAQUARA - RS	-	-	-	-	-	-	-	1.500	97	(3.749)	15.193	**13.041**
64	VIDEIRA	-	-	-	-	-	-	-	10.205	204	2.591	(2.577)	**10.423**
65	BARRA DO GARÇAS (MAT 29.717)	-	-	-	-	-	-	-	1.065	-	-	-	**1.065**
	Total	**2.669.785**	**30.308**	**39.227**	**4.250**	**2.743.570**	**1.578**	**2.745.148**	**289.638**	**4.892**	**98.142**	**81.074**	**3.218.891**

b. Movimentação aquisição de imóveis

2024	**1.134.842**
Ajuste	16.450
Aquisição de Imóveis	43.445
Saldo 11.04.2025	**1.194.737**
Aquisição de Imóveis	289.638
Pagamentos	(1.083.343)
Resultado sobre descontos recebidos na aquisição de imóveis	(290.933)
Saldo final	**110.099**

ii. Descrição das características dos ativos imobiliários

Terrenos

1) *Terreno Toledo - PR*
Terreno com área de 25.013,00 m², situado na Avenida Parigot de Souza, n° 1561, Jardim Porto Alegre na cidade de Toledo, no estado do Paraná. O ativo foi adquirido em 15 de abril de 2019.

2) *Terreno de Alta Floresta - MT*
Terreno com área de 29.153,15 m², terreno localizado na cidade de Alta Floresta, na Rodovia MT - 208, acesso ao loteamento Hamoa Resort Residencial, ao lado do IFMT - Campus Alta Floresta, no estado de Mato Grosso. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 26 de agosto de 2020.

3) *Terreno Gaspar - SC*
Terreno com área total de 15.824,21 m², fazendo frente com a Rua Anfilóquio Nunes Pires (rodovia de acesso Blumenau/Gaspar), no bairro Bela Vista, cidade de Gaspar, no estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 21 de julho de 2017.

4) *Terreno Curitiba - PR - (Parolin)*
Terreno com área total de 14.771,10 m², na Rodovia BR 116, lateral com a rua Wilson Feijó, na cidade de Curitiba, estado do Paraná. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015.

5) *Terreno Bandeirantes - SC*
Terreno com área total de 2.253,60 m², representada pelos Lotes 36, 39, 43 e 44, na Rua Francisco Cervi, na cidade de Brusque, estado de Santa Catarina. O ativo foi recebido pelo Fundo em março de 2024, através de permuta.

6) *Terreno Curitiba - PR*
Terreno com área total de 24.112,40 m, na Rua João Bettega, na cidade Industrial, estado do Paraná. O ativo foi recebido pelo Fundo em março de 2025.

7) *Terreno Uruguaiana - RS*
Terreno com área total de 22.500,00 m², na Av. Min. Assis Brasil, na cidade de Uruguaiana, estado do Rio Grande do Sul. O ativo foi recebido pelo Fundo em 20 março de 2025.

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(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 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóveis

1) *Imóvel Barra Velha - SC*

Imóvel localizado as margens da Rodovia federal BR-101, município de Barra Velha, Estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 20 de dezembro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

2) *Imóvel de Botucatu - SP*

Imóvel com área total de 14.048,63 m², situado na Rua Joaquim Lyra Brandão, no município de Botucatu, estado de São Paulo. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 13 de junho de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

3) *Imóvel de Resende - RJ*

Imóvel com área total de 22.000 m², situado na Avenida Doutor Tácito Vianna Rodrigues, n.º 590, Bairro Paraíso, Resende - RJ. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 11 de junho de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

4) *Imóvel de Rio Grande - RS*

Imóvel com área total de 28.255 m², situado na Avenida Itália, n.º 1577 e 1579, Bairro Carreiros, cidade de Rio Grande, estado Rio Grande do Sul. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 2 de abril de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

5) *Imóvel Campo Mourão - PR*

Imóvel com área de 26.895,20 m², situado na Rodovia Perimetral Tancredo de Almeida Neves, 1.733, bairro Bela Vista, município e comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 04 de julho de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

6) *Imóvel Paranavaí - PR*

Imóvel com área total de 24.060,20 m², localizado fazendo frente com a Avenida Dep. Heitor Alencar Furtado, 8171, Bairro Centro, na cidade de Paranavaí, estado do Paraná. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 20 de novembro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

7) *Imóvel Brusque - SC (Jardim Maluche)*

Imóvel com área de 5.785,50 m² situado no lado direito da Rua Olga Teresa de Carvalho Ramos Krieger, Bairro Jardim Maluche, município de Brusque, Estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 29 de dezembro de 2019 com edificações concluídas.

8) *Imóvel Vilhena - RO*

Imóvel com área total de 20.000 m², localizado na avenida Marechal Rondon, 6808, na BR 364, na cidade de Vilhena, Estado de Rondônia. O ativo foi adquirido em 31 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

9) *Imóvel Vitória da Conquista - BA*

Imóvel com área total de 20.000,00 m², localizado na Avenida Juracy Magalhães, S/N, lote 420, loteamento Jardim Guanabara, na cidade de Vitória da Conquista, Bahia. O ativo foi adquirido em 29 de dezembro de 2014.

10) *Imóvel Sorriso - MT*
Imóvel com área 28.948,77 m², situado nas Margens da Rodovia BR-163, Bairro Área de Expansão Urbana, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso. O ativo foi adquirido em 13 de março de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

11) *Imóvel Lages - SC*
Imóvel com área total de 18.526,22 m², localizado na Rodovia BR 282, nº 1.015, bairro Guarujá, cidade de Lages, Estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

12) *Imóvel Linhares - ES*
Imóvel com área total de 24.057,516 m², localizado na BR 101- Km 145na cidade de Linhares, Estado do Espírito Santo. O ativo foi adquirido pelo Fundo em 28 de março de 2017. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

13) *Imóvel Umuarama - PR*
Imóvel com área total de 41.900,00 m², localizado na Rua Manoel Ramires, nº 4.546, cidade de Umuarama, no Estado do Paraná. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

14) *Imóvel São José - SC*
Imóvel com área total de 6.934,50 m², localizado na na Rua Eliane Motta, n° 1787, bairro Bela Vista, São José, no estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

15) *Imóvel Ribeirão Preto - SP*
Imóvel com área total de 13.422,35 m², localizado Avenida Costabile Romano, S/N, bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, no estado de São Paulo. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

16) *Imóvel Itajaí - SC*
Imóvel com área total de 17.309,15 m², localizado na Av. Sete de Setembro, nº 1.500, Itajaí, no Estado de Santa Catarina. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

17) *Imóvel Colombo - PR*
Imóvel com área total de 9.341,57 m², localizado na Estrada do Ribeira, nº 200, Colombo, no Estado do Paraná. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

18) *Imóvel Campo Grande - MS*
Imóvel com área total de 11.036,59 m², o terreno possui uma edificação de 4.822,58 m², localizado na Rua Santa Adélia, nº 2, Campo Grande - MS. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

19) *Imóvel Araucária - PR*
Imóvel com área total de 8.079,63 m², o terreno possui uma edificação de 10.381,00 m², localizado na Rua Pedro Druscz, nº 700, Araucária - PR. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2015. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

20) *Imóvel Hortolândia - SP*
Imóvel com área total de 15.000 m², o terreno possui uma edificação de 13.814,36 m², localizado na Avenida da Emancipação, nº 2.130, Hortolândia - SP. O ativo foi adquirido em 31 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

21) *Imóvel Arapongas - PR*
Imóvel com área total de 75.763,36 m², o terreno possui uma edificação 8.374,62 m², localizado na Rodovia BR 369, S/N, Arapongas - PR. O ativo foi adquirido em 2 de junho de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

22) *Imóvel Lucas do Rio Verde - MT*
Imóvel com área total de 25.000 m², o terreno possui edificação de 13.820,25 m², localizado na Avenida da Produção, lote 6ª, quadra 999, setor 18, Lucas do Rio Verde - MT. O ativo foi adquirido 31 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

23) *Imóvel Petrolina - PE*
Imóvel com área total de 25.158,72 m², o terreno possui edificação de 14.391,64 m², localizado na Avenida Honorato Viana, nº 1.294, Petrolina - PE. O ativo foi adquirido 30 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

24) *Imóvel Parauapebas - PA*
Imóvel com área total de 15.000 m², o terreno possui edificação de 14.146,40 m², localizado na Rodovia PA 275, km 63, Parauapebas - PA. O ativo foi adquirido 30 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

25) *Imóvel Indaial - SC*
Imóvel com área total de 39.674,00 m², sem benfeitorias, confrontando pela frente com 222,16 metros no lado para da Rodovia BR-470. O ativo foi adquirido em 29 de maio de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

26) *Imóvel Rio Branco - AC*
Imóvel com área total de 25.000m², localizado na cidade de Rio Branco - AC, no cruzamento da Estrada do Calafate com a BR 364. O ativo foi adquirido em 7 de junho de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

27) *Imóvel Araranguá - SC*
Imóvel situado no bairro Sanga da Areia, Araranguá-SC, com área de 59.194, 00m², área unificada, referente a área unificada e área desmembrada n°0, sendo que a área construída é de 7.519,09 m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

28) *Imóvel Garças III - MT*
Imóvel situado no bairro Barra dos Garças, estado do Mato Grosso, avenida Senador Valdon Varjão, S/N, com terreno de 30.000,00 m², sendo que 13.885,04 m² são de areas construídas, área unificada. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

29) *Imóvel Barreiras - BA*
Imóvel situado na Avenida Cleriston Andrade, 3873 em Barreiras estado da Bahia, com área total de 31.552,99 m², sendo que 14.376,45 m² está construída. O ativo foi adquirido em 10 de dezembro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

30) *Imóvel Bauru - SP*
Imóvel situado na cidade de Bauru, estado do São Paulo, localizado na Rua Nicola Assisi altura do n° 969, com área de total de 11.000,00 m², sendo que 10.947,00 m², estão construídas, área unificada. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

31) *Imóvel Campo Grande II - MS*
Imóvel localizado na Avenida Alberto Araújo Arruda, resultante do desmembramento dos lotes 4Y e 4A1, situado no Bairro Mata do Jacinto, na cidade de Campo Grande - MS. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

32) *Imóvel Itapema - SC*
Imóvel constituído de dois terrenos urbanos, designados sob os nºs 39 e 44, do Jardim Santa Catarina, localizado na rua 416, zona 3, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema - SC, contendo áreas de 267,60m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

33) *Imóvel Jaraguá do Sul - SC*
Imóvel em Jaraguá - SC, localizado na Rua 12- Avenida Prefeito Waldemar Grubba, com a área de 19.899,70 m2, sem benfeitorias. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

34) *Imóvel Joinville - SC*
Imóvel situado na Avenida Coronel Procópio Gomes na cidade de Joinville-SC, com área total de 11.596,08 m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

35) *Imóvel Mogi Mirim - SP*
Imóvel situado na cidade de Mogi-Mirim - SP, com área de 40.800,00 m². O ativo foi adquirido pelo Fundo em 10 de dezembro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

36) *Imóvel Santa Barbara D'Oeste - SP*
Imóvel situado em Santa Barbara D'Oeste, perímetro urbano, localizado no Jardim São Fernando, constituído para três salões industriais sob n° 840 da Rua da Agricultura, com área construída de 146,28 m², 1.927,68 m² e 4.403,87 m², respetivamente, um prédio para fins de escritório, com 711,91 m² de construção e uma garagem, com 35,10 m² de construção. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

37) *Imóvel São Pedro da Aldeia- RJ*
Imóvel localizado no município de São Pedro da Aldeia - RJ, medindo 16.666,66m², possui área total de 14.473,85 m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

38) *Imóvel Brusque - SC (Schlosser)*
Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, 63, Brusque - SC, com terreno com área total de 60.080,02 m², além de benfeitorias. O imóvel foi adquirido em 2019 e encontra-se arrendado a terceiros.

39) *Imóvel Sinop - MT*
Imóvel localizado na Marginal a Rodovia Federal BR-163, e confrontando a Avenida Perimetral Sul e a Rua dos Manacás no município de Sinop Estado do Mato Grosso, com área total de 11.500,00 m²., sendo que 11.234,22 m² estão construídos. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

40) *Imóvel Sorocaba - SP*
Imóvel situado na Avenida Itavuvu altura do nº 2891 no Bairro da Terra Vermelha, com a área de 15.302,76 m², sobre este terreno está edificado o prédio com área total de 12.189,48 m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

41) *Imóvel Três Lagoas - MG*
Imóvel constituído pelo lote de terreno designado pela letra "H", da quadra 113, do loteamento denominado Jardim Alvorada, com a área de 10.000,00 m², localizado na quinta zona urbana da cidade e comarca de Três Lagoas/MS. Sobre o terreno está edificado o prédio com área total de 13.193,47m². O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

42) *Imóvel Várzea Grande - MT*
Imóvel com 18.750m2, localizada na Travessa da FEB, na cidade de Várzea Grande - MT, sobre o terreno está edificado o prédio com área total de 12.501,45 m².O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

43) *Imóvel Cacoal - RO*
Imóvel com área total de 19.000,00 m², localizado na cidade de Cacoal - RO, na BR 364, quadra 2, setor 10. O ativo foi adquirido em 31 de maio de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

44) *Imóvel Campinas - SP*
Imóvel localizado na Avenida Ruy Rodrigues, nº 1.550, bairro Jardim Santa Lúcia, Campinas - SP, com área de 11.024,96 m². O ativo foi adquirido em 2018. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

45) *Imóvel Palmas - TO*
Imóvel situado na Alameda 29, do loteamento de Palmas, 1° etapa fase II, com área de 32.967,50 m². O ativo foi adquirido em 30 de setembro de 2016. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

46) *Imóvel Renaux Brusque - SC*
Imóvel composto por edificações e diversos terrenos localizados nas cidades de Brusque, Itajaí Blumenau e Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina com área de 3.816.755,32 m², além de terreno em Itajaí, situado na localidade "Bom Retiro - Brilhante", com área de 2.158.390 m². O ativo foi adquirido no exercício de 2019.

47) *Imóvel Rio Verde - GO*
Imóvel localizado na Avenida Presidente Vargas, Jardim Presente, Rio Verde - GO, com área de 16.893,79 m². O ativo foi adquirido no exercício de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

48) *Imóvel São José dos Campos - SP*
Imóvel localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.600, bairro Monte Castelo, São José dos Campos - SP, com área de 17.039,37 m². O ativo foi adquirido no exercício de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

49) *Imóvel Valparaíso - GO*
Imóvel localizado na Rua Alameda Santa Maria, no Parque Esplanada V, Quadra 46, lote 16 na Valparaiso de Goiás - GO, com área de 15.200,00 m², sendo que 7.625,21 m² estão construídos. O ativo foi adquirido em 31 de outubro de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

50) *Imóvel Anápolis - GO*
Imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, n° 3465, Bairro Jardim Eldorado Área 4/5 situada na fazenda Água Fria, zona urbana de Anápolis, com área de 23.400,00 m², sendo 12.751,00 m² de área construída. O ativo foi adquirido em 29 de novembro de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

51) *Imóvel Florianópolis - SC*
Imóvel com área de 18.205,46 m², situado na Via Expressa Marginal Oeste - Rodovia BR-282, nº 3.700, bairro Capoeiras. O ativo foi adquirido em 26 de junho de 2019. Opera no local uma das lojas da Havan S.A.

52) *Imóvel Primavera do Leste - MT*
Imóvel com área de 23.326,166 m², localizado, na esquina da Av. Paraná e Rua Rio de Janeiro, cidade de Primavera do Leste, no estado do Mato Grosso. O ativo foi adquirido em 11 de novembro de 2019.

53) *Imóvel Sumaré - SP*
Imóvel com área de 20.000,00 m², situado à margem da Estrada Municipal que liga Sumaré a Via Anhanguera, na intercessão com a divisa do loteamento Altos de Sumaré, estado de São Paulo. O ativo foi adquirido em 29 de julho de 2024.

54) Canoas – RS
Um terreno, com área superficial de vinte e quatro mil, cento e trinta e um metros e setenta e cinco decímetros quadrados (24.131,75m²), caracterizado como Lote 02 da Quadra A do Loteamento Acesso Controlado Q3, localizado na zona urbana, lado ímpar da Avenida Farroupilha. O imóvel foi adquirido em 03 de julho de 2025.

55) Novo Hamburgo – RS
Um terreno situado na cidade de Novo Hamburgo - RS, no bairro Operário, com área total de 20.000m², sendo 19.220,04m² de área útil e 779,96m² atingidos pelo alargamento viário da rua Rincão. O imóvel foi adquirido em 05 de agosto de 2025.

56) Goiânia
Imóvel com área de terras de nº 02 (dois), desmembrada de área maior, localizada no perímetro urbano desta Capital, situada na Fazenda Criméia e Caveiras, contendo: 31.614,32m². O imóvel foi adquirido em 10 de dezembro de 2025.

57) Ariquemes – RO
Imóvel com área de 12.117,1190m², localizado Lado Par, na esquina da BR-364 com a Avenida Hugo Waldemar Frey, CEP: 76870-376, no estado de Rondônia.

58) Guaíba – RS
Imóvel é uma fração de terras, com a área de 28.518,64m², situada na zona urbana, neste município de Guaíba/RS, à direita da Avenida Nestor de Moura Jardim, com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, confronta-se com a Avenida Nestor de Moura Jardim, na extensão de 129,30m, de um lado, a SUDOESTE, na extensão de 126,32m, confronta-se com propriedade do Foro local; no fundo, em dois segmentos: o primeiro, ao NORTE, na extensão de 19,38m e o segundo, a noroeste, na extensão de 135,30m, por ambos confrontando-se com propriedade da Guaíba Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; do outro lado, a NORDESTE, em três segmentos: o primeiro na extensão de 70,40m, o segundo, em curva, na extensão de 70,83, e raio de 77,00m e o terceiro, a leste, na extensão de 116,26m, todos confrontando-se com o futuro prolongamento da Avenida Silvio de Freitas Remédio, de propriedade da Guaíba Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., até o ponto inicial desta descrição. O imóvel foi adquirido em 07 de julho de 2025.

59) Garibaldi – RS
Um terreno localizado na Rua Júlio João Zanotto, lado par, distando 138,98m (cento e trinta e oito metros e noventa e oito centímetros) da esquina com a Avenida Garibaldina, não formando quarteirão bairro Garibaldina, no município de Garibaldi/RS, com a área superficial de dezesseis mil setecentos e dois metros, trinta e dois decímetros e vinte centímetros quadrados (16.702,322m²), sem benfeitorias, com a seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, 199,93M (cento e noventa e nove metros e noventa e três centímetros) com a área a fracionar 02, ou seja,

o imóvel objeto da matrícula n. 28.549, Livro 2/RG, desta Serventia; ao SUL, 240,38m (duzentos e quarenta metros e trinta e oito centímetros)a LESTE, 109,78m (cento e nove metros e setenta e oito centímetros) com a Faixa de Domínio do DAER - RSC 470; e, a OESTE, 56,22m (cinquenta e seis metros e vinte e dois centímetros), com a Rua Júlio João Zanotto, especializado na matrícula n. 28.550, Livro 2-Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis de Garibaldi/RS.

60) Blumenau Duque de Caxias – SC
Terreno situado no Município e Comarca de Blumenau/SC, no bairro Centro, na esquina do lado ímpar da Alameda Duque de Caxias, com lado par da Rua Oscar Jenichen e na esquina do lado par da Rua Alwin Schrader com o lado par da Rua Oscar Jenichen, com área de 12.301,72m²". Foi adquirido em 20 de outubro de 2025.

61) Londrina
Imóveis, situados no Estado de Londrina, sendo o primeiro com de área de 8.800m² (oito mil e oitocentos metros quadrados), e o segundo, de área de 13.995,55m². Os imóveis foram adquiridos em 30 de outubro de 2025.

62) Foz do Iguaçu
Imóvel situado no Estado do Paraná, município de Foz do Iguaçu, com área total de 14.545m². O imóvel foi adquirido em 07 de novembro de 2025.

63) Taquara - RS
Terreno com área 14.986,98m², sem benfeitorias, situado no lugar denominado Santa Maria/RS. O imóvel foi adquirido em 13 de agosto de 2025.

64) Videira
Terreno com área de 7.849.78m² situado no lado ímpar da Rodovia SC-355, bairro Portal das Videiras, neste Município e Comarca de Videira/SC. O imóvel foi adquirido em 05 de dezembro de 2025.

65) Barra do Garças (MAT 29.717)
Imóvel localizado na Avenida Valdon Varjão, S/N°, Bairro Centro, CEP 78600-000, na cidade de Barra do Garças/MT, objeto da matrícula nº 29.717 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças/MT. O imóvel foi adquirido em 18 dezembro de 2025.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudo de avaliação, houve uma valorização na propriedade para investimento, em que a Classe registrou no período de 14 de abril (data de transferência) a 31 de dezembro de 2025 um aumento de R$ 148.831.

Terrenos

Ativo	Data base	Taxa de desconto	Avaliador**	Método de avaliação
TOLEDO - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ALTA FLORESTA - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
GASPAR - SC	30/11/2025	N/A	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
CURITIBA (PAROLIN) - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BANDEIRANTES - SC	30/11/2025	N/A	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
CURITIBA - AV. JOÃO BETTEGA	30/11/2025	N/A	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
URUGUAIANA - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado

Imóveis

Ativo	Data base	Taxa de desconto	Avaliador**	Método de avaliação
BARRA VELHA - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
BOTUCATU - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
RESENDE - RJ	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
RIO GRANDE - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CAMPO MOURÃO - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
PARANAVAÍ - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BRUSQUE - JARDIM MALUCHE - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
VILHENA - RO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
VITÓRIA DA CONQUISTA - BA	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SORRISO - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
LAGES - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
LINHARES - ES	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
UMUARAMA - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SÃO JOSÉ - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
RIBEIRÃO PRETO - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ITAJAÍ - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
COLOMBO - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CAMPO GRANDE - MS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ARAUCÁRIA - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
HORTOLÂNDIA - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ARAPONGAS - PR	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
LUCAS DO RIO VERDE - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
PETROLINA - PE	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
PARAUAPEBAS - PA	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
INDAIAL - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
RIO BRANCO - AC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ARARANGUÁ - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BARRA DO GARÇAS - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BARREIRAS - BA	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BAURÚ - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CAMPO GRANDE II - MS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ITAPEMA - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado

JARAGUÁ DO SUL - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
JOINVILLE - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
MOGI MIRIM - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SANTA BARBARA DO OESTE - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SCHOLESSER - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
SINOP - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SOROCABA - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
TRÊS LAGOAS - MS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
VÁRZEA GRANDE - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CACOAL - RO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CAMPINAS - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
PALMAS - TO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
BRUSQUE - SC (RENAUX - COMPLEXO 1)	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
BRUSQUE - SC (RENAUX - COMPLEXO 2)	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
BRUSQUE - SC (RENAUX - COMPLEXO 3)	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
BRUSQUE - SC (MORRO DOS POLACOS)	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
RENAUX - SC - BLUMENAU	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
RENAUX - SC - ITAJAI	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
RENAUX - SC - ESTALEIRINHO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
CASA RENAUX	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
TERRENO RUA NOVA TRENTO/BRUSQUE - CASA AMARELA	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
RIO VERDE - GO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
VALPARAÍSO DE GOIAS - GO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
ANÁPOLIS - GO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
FLORIANÓPOLIS 282 - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
PRIMAVERA DO LESTE - MT	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
SUMARÉ	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
CANOAS - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
NOVO HAMBURGO - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
GOIANIA	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
ARIQUEMES - RO	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
GUAIBA - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Fluxo de caixa descontado
GARIBALDI - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
BLUMENAU DUQUE DE CAXIAS - SC	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
LONDRINA	30/11/2025	N/A	N/A	Mantido Preço de Custo
FOZ DO IGUAÇU	30/11/2025	N/A	N/A	Mantido Preço de Custo
TAQUARA - RS	30/11/2025	12,17%	Kinsey BR	Comparativo Direto de Mercado
VIDEIRA	30/11/2025	N/A	N/A	Mantido Preço de Custo
BARRA DO GARÇAS (MAT 29.717)	N/A	N/A	N/A	Mantido Preço de Custo

(*) Até a data-base da Classe, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025.

(**) Avaliador - A Kinsey Allen Brasil “KINSEY BR” tornou-se um grupo de empresas que atende serviços de Auditoria, Consultoria, BPO and M&A e conta com profissionais qualificados e especializados para atender normas, leis e órgãos reguladores no Brasil e companhias de pequena, média e grande porte, pública ou privada. O trabalho segue estritamente as prescrições da ABNT NBR 14.653 e normas do IBAPE, em consonância com os pronunciamentos contábeis CPC 28 e CPC 46. A metodologia aplicada combinou o Método Evolutivo, Comparativo de Dados de Mercado e o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado conforme a tipologia de cada imóvel.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram atualizados da seguinte forma:

O Fundo contratou a empresa TATICCA Auditores e Consultores Ltda para elaboração dos laudos de avaliação. Para determinação do valor monetário em reais dos imóveis acabados foi adotado o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. Para determinar o valor justo das propriedades para investimento os ativos foram segregados por sua vocação. Para os ativos aonde a vocação natural é a obtenção de renda por locação, foi adotada a metodologia de rentabilidade futura. Esta modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas macroeconômicas, de receitas com locação e de gastos e despesas com manutenção da propriedade que está sendo avaliada. As projeções de locação, despesas e investimentos foram estimadas de acordo com o orçamento da Companhia para o prazo de 10 anos e perpetuados pelo método Gordon a partir do 11º ano. As premissas utilizadas estão suportadas em estimativas internas, apresentadas pela administração, e externas divulgadas por órgãos oficiais, como Banco Central do Brasil, Banco Central dos EUA, bancos privados (como o Banco JP Morgan e Bradesco), dentre outros. Para descontar o fluxo de caixa e apresentá-lo ao valor presente, foi definida a taxa de desconto pela metodologia WACC nominal. Para os terrenos, foi adotado o método comparativo direto de mercado, atendendo a NBR 14.653 1 a 6 e critérios de homogeneização de fatores IBAPE.

iv. Operação com certificados de recebíveis imobiliários

As operações com certificados de recebíveis imobiliários são lastreadas em recebíveis imobiliários da Classe e reconhecidas, inicialmente, pelo valor de face e atualizadas através da taxa do termo de securitização até o seu vencimento, sendo seu saldo de principal amortizado conforme termo de securitização.
O saldo dessas obrigações se refere a operações realizadas com a securitizadora, para pagamento de imóveis.

Período de 14 de abril de 2025 (data de transferência) a 31 de dezembro de 2025 o Fundo encerrou com o saldo de R$ 13.276, conforme apresentado no balanço patrimonial na rubrica “Obrigação CRI não circulante”.

Período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) o Fundo encerrou com o saldo de R$ 15.596, conforme apresentado no balanço patrimonial na rubrica “Obrigação CRI não circulante”. (2024: 20.259)

	Período de 14 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025.	Período de 01 de janeiro a 13 de abril de 2025.	2024
Saldo inicial	**(15.596)**	**(20.259)**	**(27.714)**
Amortização/Liquidação de CRI	3.535	4.663	10.718
(+) Resultado com obrigação de certificados de recebíveis imobiliários	(1.215)	-	(3.263)
Saldo final	**(13.276)**	**(15.596)**	**(20.259)**

7. 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.

Risco de liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de crédito

O Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos oriundos dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis do Fundo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, no caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida em imóveis está exposta ao risco dos emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos períodos apresentados o fundo não realizou operações com derivativos.

9. Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. *Subscrição e integralização*

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, foram emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 1 (mil reais) por Cota, totalizando até R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais).

A Classe realizará amortização de Cotas mediante deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, sendo o pagamento uniforme a todos os seus cotistas de parcela do valor proporcional às suas Cotas, sem redução do número de Cotas emitidas.

No período de 14 de abril a 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 220.326 cotas no montante de R$ 1.079.638, conforme apresentado na demonstração do patrimônio líquido, na rubrica “integralização de cotas”.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 11 de abril de 2025, foram integralizadas 185.341 cotas no montante de 30.000, conforme apresentado na demonstração do patrimônio líquido, na rubrica "integralização de cotas".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 3.085 cotas no montante de R$ 23.000, conforme apresentado na demonstração do patrimônio líquido, na rubrica "integralização de cotas".

ii. Amortização

A Classe realizará amortização de cotas mediante deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, sendo o pagamento uniforme a todos os seus cotistas de parcela do valor proporcional às suas cotas, sem redução do número de cotas emitidas.

Nos períodos apresentados não houve 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 e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

iv. Ambiente de negociação das cotas

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo 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.

v. Distribuição de rendimentos

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

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

Período de 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A):

Challenger Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – FIICNPJ: 18.950.957/0001-64

(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 14 abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (data de transferência para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.) período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2025
Lucro líquido contábil	549.471
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.303)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(104.479)
(-/+) Ajuste a valor justo - PPI	(148.831)
(-/+) Resultado sobre descontos recebidos na aquisição de imóveis	(290.933)
Lucro conforme regime de caixa (*)	**2.925**
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	40.588
Percentual distribuído	**1.388%**

(*) A Classe apresentou prejuízo financeiro no 2° semestre de 2025 e não distribui rendimentos, logo, os R$ 40.588 se refere a base de entre abril e agosto de 2025, ao considerar o prejuízo financeiro dos meses seguintes, causa distorção no percentual apresentado acima.

No 1° semestre de 2025 o Fundo distribuiu 95% e;
No 2° semestre de 2025 o Fundo apresentou prejuízo financeiro e não distribuiu rendimentos.

Período de 01 de janeiro a 13 de abril (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	11.04.2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	56.606	227.089
(+) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	(21.831)	(76.366)
(=) Lucro contábil apurado exercício segundo regime de competência	**34.775**	**150.723**
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	-	(22.867)
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	**34.775**	**127.856**
(=) Lucro contábil ajustado base para cálculo de distribuição	**34.775**	**127.856**
(-) amortização do principal de aquisição de imóveis e gastos com benfeitorias	(9.462)	(54.513)
Resultado disponível para distribuição	**25.313**	**73.343**
Rendimentos distribuídos	14.035	79.799
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	**180,36%**	**108,80%**

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe no período findo em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2025, leva 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.

vi. Evolução e rentabilidade

Período findo de/ Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
14 de abril de 2025 (data de transferência) a 31 de dezembro de 2025.	5.326,12	31,50%
01 janeiro de 2025 a 11 de abril de 2025 (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)	4.302,46	(43,62%)
31 de dezembro de 2024 (antigo ADM)	7.694,92	4,39%

(*) Valor da cota expresso em reais
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e integralizações de cotas

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

A partir de 14 de abril de 2025:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Taxa de administração
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de Gestão	Taxa de gestão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro a 13 de abril de 2025

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de administração	Taxa de administração
Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de Gestão	Taxa de gestão

11. Encargos do Fundo

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

	Período de 14 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025.		Período de 01 de janeiro a 13 de abril de 2025.		2024	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Outras despesas operacionais	-	0,00%	19.521	1,18%	262	0,04%
Taxa de administração	2.154	0,11%	1.185	0,07%	4.093	0,25%
Auditoria e custódia/reversão	(18)	0,00%	270	0,02%	384	0,00%
Taxa B3/SELIC	298	0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Advogados	363	0,02%	35	0,00%	54	0,00%
Cartório	43	0,00%	29	0,00%	106	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00%	19	0,00%	57	0,00%
Consultoria	55	0,00%	16	0,00%	65	0,00%
Tarifas bancárias	5	0,00%	2	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	2	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Despesas financeiras	-	0,00%	-	0,00%	70.277	4,31%
Total	**2.959**	**0,14%**	**21.077**	**1,27%**	**75.298**	**4,61%**

Período de 14 de abril de 2025 (data de transferência) a 31 de dezembro de 2025.

Taxas de Administração

i) 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido de até R$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), exclusive; (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido de R$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), inclusive, até R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), exclusive; e (iii) 0,135% (cento e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido acima de R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), inclusive, para todos os casos será observado o valor mínimo mensal de R$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais).

Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa de Performance, ingresso e saída

A Classe não possui taxa de performance ou ingresso/saída.

Taxa Máxima de Custódia

i 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido de até R$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), exclusive;
ii 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido de R$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), inclusive, até R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), exclusive; e (iii) 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para um Patrimônio Líquido acima de R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), inclusive, para todos os casos será observado o valor mínimo mensal de R$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais). Os valores descritos neste item já estão inclusos na Taxa de Administração acima.

Período de 01 janeiro de 2025 a 11 de abril de 2025 (Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Atos societários

Conforme assembleia geral dos cotistas realizada em 03 de dezembro de 2025, houve as seguintes deliberações: A) Proposta apresentada pela Brashop S/A – Administradora de Shopping Center (“Consultor Imobiliário”) para a aquisição dos seguintes imóveis: i) Matrícula n° 99.058 (“Imóvel Goiânia”); ii) Matrícula n° 46.282 (“Imóvel Videira”).

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 05 de novembro de 2025, foi deliberada a 15° emissão de cotas do Fundo, mediante colocação privada. A colocação privada teve as características abaixo:

A - Montante Total da Oferta Privada: R$ 200.000 (duzentos milhões de reais).

B - Quantidade total de cotas: Quantidade de cotas a ser definida de acordo com o preço de integralização. c. Preço Único de Emissão: Última cota disponível na data da integralização. O valor da cota para fins de integralização será equivalente ao valor unitário da cota no fechamento do último dia útil anterior à integralização.

D - Condições de subscrição e integralização: os termos e condições de integralização das cotas serão regidos pelo compromisso de investimento. e. Registro para Distribuição e Negociação das cotas: As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (FUNDOS21), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Conforme ata de assembleia geral de cotistas realizada em 11 de julho de 2025, foi deliberada a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% dos resultados aferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025. Com isso, os rendimentos auferidos serão para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, conforme o caso.

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 3 de abril de 2025, foi aprovada a transferência da Administração a partir do fechamento das operações do dia 11 de abril de 2025 (Data da Transferência) para a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a transferência do atual prestador de serviço de escrituração, custódia e tesouraria do Fundo, a partir da data da transferência, para o Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. 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 contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) 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.

14. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.
De acordo com artigo 3º da Lei 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.

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe:

Parte relacionada administrador	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Taxa de administração	Taxa de administração
XP Vista Asset Managment Ltda	Taxa de Gestão	Taxa de gestão

Exceto pelas transações abaixo, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas:

Parte relacionada cotista	Natureza do relacionamento
Havan S.A.	Aluguel de imóveis
Brashop S.A.	Aquisição de Imóveis

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 período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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 Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de março de 2026, com a presença do único cotista, foi aprovada, sem restrições, a proposta para aquisição de imóvel localizado no município de Capão da Canoa/RS, conforme recomendação do consultor imobiliário, a ser adquirido pelo Fundo nos termos a serem formalizados entre as partes.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de março de 2026, com a presença do único cotista, foi aprovada a rerratificação das deliberações da assembleia de 20 de março de 2026, relativas à aquisição de terreno localizado em Blumenau/SC. A rerratificação estabeleceu, principalmente, o valor total da aquisição em R$ 17.900, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com cláusula resolutiva, bem como esclareceu que o potencial construtivo vinculado ao imóvel não integra a negociação. Adicionalmente, foi autorizada a administradora a adotar todas as providências necessárias para a formalização da aquisição em nome do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de março de 2026, com a presença do único cotista, foi aprovada, sem restrições, a proposta para aquisição de terreno localizado no município de Blumenau/SC, conforme recomendação do consultor imobiliário. A aquisição será formalizada por meio de Escritura Pública de Compra e Venda entre o Fundo e a parte vendedora.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07