Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.385.048/0001-04

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada
(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 Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada ("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 exercício findo nessa data, 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 Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

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.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o investimento em ações de companhia de capital fechado totalizava R$ 223.705 mil, representando 95,80% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do investimento, no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento em ações de companhia de capital fechado foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a reperformance do cálculo da equivalência patrimonial, a confirmação externa das quantidades de ações detidas pelo Fundo e a correspondente participação no capital social da companhia investida e a realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras da companhia de capital fechado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o investimento em ações de companhia de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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.

Shape the future
with confidence

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 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.

Shape the future
with confidence

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025		2024	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		10.556	4,52%	10.602	5,50%
Caixa e Equivalentes de Caixa		9.839	4,21%	8.192	4,25%
Disponibilidade		9.839	4,21%	8.192	4,25%
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	9.839	4,21%	8.192	4,25%
Realização		1	0,00%	-	0,00%
Valores a receber		1	0,00%		
Despesas Antecipadas		716	0,31%	2.410	1,25%
Custo de emissão de cotas a diferir		716	0,31%	2.402	1,25%
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	7	0,00%
Taxa ANBIMA		-	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		223.705	95,80%	182.876	94,80%
Investimentos	5	223.705	95,80%	182.876	94,80%
Ações de Companhia de Capital Fechado		223.705	95,80%	182.876	94,80%
Total do Ativo		234.261	100,32%	193.478	100,30%
Passivo					
Circulante		759	0,32%	576	0,30%
Valores a pagar		759	0,32%	576	0,30%
Taxa de Administração		399	0,17%	212	0,11%
Custos relacionados à emissão de cotas		326	0,14%	310	0,16%
Auditoria Externa		25	0,01%	45	0,02%
Taxa B3/SELIC		9	0,00%	9	0,01%
Total do Passivo		759	0,32%	576	0,30%
Patrimônio Líquido		233.502	100,00%	192.902	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		217.969	93,35%	177.579	92,06%
Custos relacionados à emissão de cotas		(7.024)	-3,01%	(5.308)	-2,75%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		22.557	9,66%	20.631	10,70%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		234.261	100,32%	193.478	100,30%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

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

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Resultado títulos de renda variável		5.538	23.841
Equivalência patrimonial	5	5.538	23.841
Cotas de fundos de investimento		936	415
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		936	415
Demais receitas		-	220
Reversão de provisões		-	218
Outras		-	2
Demais despesas	10	(4.548)	(3.514)
Taxa de administração		(3.468)	(2.812)
Taxa de gestão		(633)	(390)
Taxa B3/SELIC		(69)	(85)
Auditoria externa		(25)	(70)
Outras despesas		(353)	(157)
Resultado líquido do exercicio		1.926	20.962

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Total
Em 31 de dezembro de 2023		56.077	(331)	(4.846)	50.900
Integralização de cotas	8.i	121.502	-	-	121.502
Resultado líquido do exercício		-	20.962	-	20.962
Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	-	(462)	(462)
Em 31 de dezembro de 2024		177.579	20.631	(5.308)	192.902
Integralização de cotas	8.i	40.390	-	-	40.390
Resultado líquido do exercício		-	1.926	-	1.926
Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	-	(1.716)	(1.716)
Em 31 de dezembro de 2025		217.969	22.557	(7.024)	233.502

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	936	415
Taxa de administração	(3.281)	(2.586)
Taxa de Gestão	(633)	(390)
Consultoria	(227)	(111)
Advogados	(73)	-
Taxa B3/SELIC	(69)	(75)
Auditoria externa	(45)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(21)
Outras despesas operacionais	(16)	(32)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.438)	(2.825)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aumento de Capital - FLOW CITY BRASIL	(35.291)	(109.794)
Caixa líquido das atividades de investimento	(35.291)	(109.794)
Integralização de cotas	40.390	121.502
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(14)	(3.327)
Caixa líquido das atividades de financiamento	40.376	118.175
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.647	5.556
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.192	2.636
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9.839	8.192
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.647	5.556

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.385.048/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

A classe de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo regulamento vigente, com prazo de duração da classe de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de cotas da classe, ocorrida em 05 de setembro de 2023, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor.

A classe terá um período de investimentos de 4 anos contados da primeira integralização de cotas da classe, podendo ser prorrogado por 1 ano, conforme orientação do Gestor ("Período de Investimento"). Durante o período de investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pela classe poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários, conforme definido no regulamento da classe.

A classe destina-se exclusivamente a, no mínimo, investidores qualificados, sendo as cotas subclasse A e cotas subclasse B destinadas a investidores profissionais e a cota subclasse C e cotas subclasse D destinadas a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.

A gestão da carteira da classe é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

3 Principais políticas contábeis

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

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:
Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

e) Investimento em companhia de capital fechado

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

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

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

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimentos

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representadas:

	2025			2024		
Cotas de Fundo	Quantidade	Valor da cota (*)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (*)	Valor de mercado
OT Soberano referenciado DI	3.099	3.174,835453	9.839	2.948	2.782,739372	8.192

(*) Valores expressos em reais.

5 Ativos de natureza imobiliária

i. FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A.

A sociedade é constituída sob a forma de sociedade por ações de capital fechado e opera sob denominação de Flow City Brasil Participações S.A. ("Companhia"). A Companhia é regida pelo presente estatuto social e pelas disposições legais que lhes forem aplicáveis, em especial pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores (“Lei das S.A.”. A Companhia tem sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, conjunto 52, Vila Olímpia, CEP 04.552-000. A Companhia possui filial na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça Santos Dumont, nº 70, 3º Andar, Gávea, CEP: 22.470-060, inscrita no CNPJ sob nº 41.733.455/0002-84 e NIRE 35300623690.

A Companhia tem por objeto social (i) a administração de bens próprios; e (ii) a participação em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

A Companhia é titular de: (i) 100% das quotas representativas dos capitais sociais da SPE 2, SPE 3, SPE 4, SPE 5, SPE 6 e SPE 8; (ii) 75% das quotas representativas do capital social da SPE Hotel 1 e SPE 7; e (iii) 66,38% das quotas representativas do capital social da SPE

1. As Subsidiárias têm por objeto o planejamento, a promoção e o desenvolvimento e a execução de obras de diversos empreendimentos imobiliários, tais como loteamentos, condomínios, clubes, hotéis, time-sharing, multipropriedade e produtos de moradia popular, além da comercialização e administração dos referidos empreendimentos, por meio da venda de imóveis, títulos de clubes, locação, arrendamento, exploração comercial e outras iniciativas imobiliárias relacionadas , com o recebimento das parcelas e receitas imobiliárias decorrentes destas atividades, bem como todos os assuntos a ele relacionados.

Segue abaixo participação da Companhia no patrimônio das SPEs:

Fundo	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade cotas detida	% de Participação
SPE Hotel 1	3.518.529	2.638.897	75,00%
SPE 1	48.586.312	32.251.594	66,38%
SPE 2	27.741.100	27.741.100	100,00%
SPE 3	25.650.000	25.650.000	100,00%
SPE 4	30.583.337	30.583.337	100,00%
SPE 5	51.495.000	51.495.000	100,00%
SPE 6	15.107.000	15.107.000	100,00%
SPE 7	14.175.844	10.631.883	75,00%
SPE 8	22.459.094	22.459.094	100,00%

É vedada a emissão de partes beneficiárias pela companhia.

O Fundo XP Carnaúba detém participação correspondente a 31,09% do capital social do Grupo Carnaúba, companhia de desenvolvimento imobiliário com atuação no litoral do Estado do Ceará. A companhia é administrada por um Conselho de Administração e pela Diretoria, cuja composição e funcionamento está de acordo com as disposições do Estatuto Social.

O Grupo Carnaúba atua na aquisição, desenvolvimento e comercialização de terrenos e empreendimentos imobiliários, por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), abrangendo diferentes segmentos e formatos. A estratégia do Grupo está alinhada à criação de um destino turístico planejado de longo prazo, com foco em planejamento urbano integrado, desenvolvimento sustentável e geração de impacto socioambiental positivo.

Na data-base das demonstrações financeiras, duas SPEs encontram-se em fase de desenvolvimento, conforme descrito a seguir.

Vila Carnaúba (SPE 1)
Empreendimento residencial de alto padrão implantado em área total aproximada de 513 mil m², composto por aproximadamente 220 lotes residenciais, estrutura completa de amenities e hotel de alto padrão. O projeto contempla ainda áreas paisagísticas com lagoas artificiais e vias internas com restrição à circulação de veículos à combustão. O VGV projetado é de aproximadamente R$ 340 milhões, sendo que, até a presente data, mais de 100 lotes já foram comercializados.

Carnaúba Wind House (SPE 7)
Projeto de clube com hospedagem, localizado em terreno com área aproximada de 100 mil m², composto por bangalôs de 1 a 4 suítes, além de estrutura completa de amenities e serviços hoteleiros. O modelo de comercialização é baseado na venda de títulos de clube, que conferem aos titulares direito a crédito vitalício de hospedagem em complexo hoteleiro de alto padrão. As obras da Fase 01 foram entregues em outubro de 2024. Em julho de 2025, foram inauguradas todas as áreas de lazer do clube e, em novembro de 2025, foi entregue a fase 02 e iniciada a fase 03.

(*) As demais empresas possuem apenas o landbank e futuramente serão objetos de desenvolvimento imobiliário.

ii. Atualização das companhias investidas

No dia 25 de setembro de 2023, foi realizado o acordo de investimento da Companhia, onde foi definido que a Classe deveria realizar um aporte inicial de R$ 40.210 na Companhia (“Valor do investimento inicial”) como contrapartida à aquisição de 18.821,112 novas ações, representativas de 8,63% do capital social da Companhia. Nesta data, as Partes celebraram o acordo de investimento da Flow City Brasil Participações S.A., por meio do qual a classe se comprometeu subscrever ações da Companhia, no valor de R$ 98.497, mediante emissão de 46.104.201 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 18,79% do capital social da Companhia.

Em 15 de janeiro de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, passando de R$239.441 para R$ 248.472, um aumento, portanto, de R$9.031, mediante a emissão de 4.532.983 novas ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia ficou mantida a custo de aquisição, sendo que seu Capital Social era de R$ 249.125 no fechamento do exercício.

Em 31 de janeiro de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, passando de R$ 249.125 para R$ 276.417, um aumento, portanto, de R$ 27.291, mediante a emissão de 12.774.569 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$ 2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia.

Em 31 de janeiro de 2024, o capital social da Companhia foi alterado para R$ 276.417, dividido em 235.360.399 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas em fevereiro de 2024, das quais 36.128.665 foram integralizadas pelo Fundo. A Companhia poderá adquirir suas próprias ações, com o objetivo de cancelá-las ou mantê-las em tesouraria, para posterior alienação. As ações são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária conferirá a seu titular o direito a um voto nas deliberações da assembleia geral. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 01 de abril de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra totalmente integralizado, passando de R$ 276.416 para R$ 286.410, um aumento, portanto, de R$ 9.993, mediante a emissão de 4.677.368 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$ 2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 30 de abril de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra totalmente integralizado, passando de R$ 286.410 para R$ 307.804, um aumento, portanto, de R$ 21.394, mediante a emissão de 10.013.971 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 12 de agosto de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra totalmente integralizado, passando de R$ 312.921 para R$ 329.021, um aumento, portanto, de R$ 16.099, mediante a emissão de 7.535.686 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de

Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 02 de setembro de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra totalmente integralizado, passando de R$ 329.021 para R$ 344.421, um aumento, portanto, de R$ 15.400, mediante a emissão de 7.208.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações será destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 03 de dezembro de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra, nesta data, totalmente integralizado, passando de R$ 344.421 para R$ 363.385, um aumento, portanto, de R$ 18.964, mediante a emissão de 8.876.774 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$ 2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 01 de abril de 2025 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra, nesta data, totalmente integralizado, passando de R$ 363.385 para R$ 382.349, um aumento, portanto, de R$ 18.964, mediante a emissão de 8.876.774 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$ 2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações foi destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Em 31 de julho de 2025 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, que se encontra, nesta data, totalmente integralizado, passando de R$ 382.349 para R$ 398.676, um aumento, portanto, de R$ 16.327, mediante a emissão de 7.642.035 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Ações"), por um preço de emissão aproximado de R$ 2,14 por ação, fixado conforme Art. 170, §1º, inciso I, da Lei das S.A. O valor total do preço de emissão das Ações será destinado ao capital social da Companhia. Todas as Ações foram, neste ato, subscritas pelo acionista Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba.

Segue abaixo participação da classe no patrimônio da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Saldo em 31 de dezembro de 2025
FLOW CITY BRASIL	Equivalência Patrimonial	90.959.612	31,09%	223.705
Total				223.705

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Saldo em 31 de dezembro de 2024
FLOW CITY BRASIL	Equivalência Patrimonial	74.440.804	26,96%	182.876
Total				182.876

iii. Movimentação dos investimentos:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.241
(+) Aumento de Capital - FLOW CITY BRASIL	109.794
(+) Equivalência Patrimonial	23.841
Saldo em 31 de dezembro de 2024	182.876
(+) Aumento de Capital - FLOW CITY BRASIL	35.291
Equivalência patrimonial	5.538
Saldo em 31 de dezembro de 2025	223.705

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes 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 classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

b) Fatores de Risco

Riscos de crédito:
Os cotistas da classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pela classe. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a classe estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Riscos relacionados à liquidez:

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na classe consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da classe, que por sua vez,

dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas da classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela classe, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes aa classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela classe e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela classe, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da classe.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a classe poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado a classe a realização de 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não realizou operações envolvendo instrumentos financeiras derivativos.

8 Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio da classe poderá ser representado por até 4 (quatro) subclasses distintas de cotas, sendo (i) 1 (uma) subclasse de cotas subclasse A; (ii) 1 (uma) subclasse de cotas subclasse B; (iii) 1 (uma) subclasse de cotas subclasse C; e (iv) 1 (uma) subclasse de cotas subclasse D.

A primeira emissão de cotas subclasse A e cotas subclasse B da classe foi realizada nos termos do suplemento constante no Anexo IV do Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das diferentes subclasses. A primeira oferta foi composta por 110.163 cotas, sendo 10.478 cotas subclasse A e 99.685 cotas classe B, todas com preço unitário de emissão de R$ 1 (mil reais), perfazendo um montante total de R$ 110.163.

A segunda emissão de cotas foi finalizada em novembro de 2023 e foi composta por 30.030 cotas Classe C, com um preço unitário de emissão de R$ 1,015 (mil e quinze reais) por cota, perfazendo o montante total de R$ 30.480. O valor do preço unitário consiste na correção do preço unitário da primeira emissão de cotas pelo Retorno Preferencial da classe (IPCA+7% a.a.) em um intervalo de 2 meses, que consiste no intervalo aproximado entre o encerramento da primeira emissão e a data de liquidação da segunda emissão. A diferença entre o preço unitário das cotas ofertadas no âmbito da primeira emissão e o preço unitário das cotas da segunda emissão foi aportado na proporção da quantidade total de cotas Classe C subscritas na primeira integralização de capital, e foi integralmente revertido ao Patrimônio Líquido da classe, indistintamente entre as classes de cotas da classe, com efeito de equalização temporal entre a primeira emissão e a segunda emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 118.291 cotas, sendo 6.287 subclasses A, 59.811 subclasse B, 16.517 subclasse C e 35.677 subclasse D, totalizando o montante de R$ 121.502, demonstrados na rubrica “Integralização de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 37.179 cotas, sendo 1.502 subclasse C e 35.677 subclasse D, totalizando o montante de R$ 40.390, demonstrados na rubrica “Integralização de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido.

	Quantidade	Subscrito e integralizado
Em 05 de setembro de 2023	-	-
Subclasses		
Subclasse A	4.191	4.191
Subclasse B	39.874	39.874
Subclasse C	12.012	12.012
Em 31 de dezembro de 2023	56.077	56.077
Subclasse A	6.287	6.287
Subclasse B	59.811	59.811
Subclasse C	16.517	16.517
Subclasse D	35.677	38.887
Em 31 de dezembro de 2024	174.369	177.579
Subclasse C	1.501	19.444

Subclasse D	35.677	20.946
	211.547	217.969

As Cotas Subclasse A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse A serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

As Cotas Subclasse B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse B serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

As Cotas Subclasse C serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse C serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas da Classe.

As características das Cotas Subclasse C da Classe serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Apêndice II deste Anexo I, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Subclasse C.

As Cotas Subclasse D serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse D serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas da Classe.

As características das Cotas Subclasse D da Classe serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Apêndice III deste Anexo I, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Subclasse D.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 1.716 (2024: R$ 462) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.846
(+) Comissão de distribuição - XP	79
(+) Advogados	383
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.308
(+) Custos	1.716

Saldo em 31 de dezembro de 2025	7.024

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o período de investimentos o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento da classe em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pelo balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não apurou lucro caixa para que houvesse a distribuição de rendimentos mínimos obrigatórios exigidos pela legislação vigente.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício findo em	SubClasse	Valor da cota	Rentabilidade
31 de dezembro de 2025	Subclasse A	1.139,52	4,80%
31 de dezembro de 2025	Subclasse B	1.118,30	1,43%
31 de dezembro de 2025	Subclasse C	1.106,20	7,53%
31 de dezembro de 2025	Subclasse D	1.077,24	95,84%

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade % (**)
Exercício findo 31 de dezembro de 2024	1.106,29	41,18%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos das integralizações de cotas e considerando os custos de emissão de cotas do exercício.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	XP Investimentos CCTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Managment Ltda.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

	2025		2024	
Despesas administrativas	Valores em R$	% sobre o PL Médio	Valores em R$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	3.468	1,63%	2.812	2,49%
Taxa de gestão	633	0,30%	390	0,35%
Consultoria	227	0,11%	111	0,10%
Advogados	73	0,03%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	69	0,03%	85	0,08%
Taxa de fiscalização CVM	36	0,02%	14	0,01%
Auditoria externa	25	0,01%	70	0,06%
Taxa de custódia	5	0,00%	27	0,02%
Taxa de controladoria	5	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	5	0,00%
Taxa de escrituração	3	0,00%	-	0,00%
Outros	-	0,00%	(2)	0,00%

Total	4.548	2,13%	3.512	3,11%
Patrimônio líquido médio	212.706		112.917	

a) Taxa de Administração e Performance

i. Taxa Administração

Durante o prazo de duração, a classe pagará a título de taxa de administração, que compreenderá as remunerações do administrador, custodiante e Gestor, o valor correspondente a (i) para as cotas subclasse A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; (ii) para as cotas subclasse B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; e (iii) para as cotas subclasse C e para as cotas subclasse D, 1,80% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada sobre as seguintes bases: (I) durante o período de investimento: incidente sobre o capital subscrito; e (II) após o término do período de investimento: incidente sobre o capital integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos da classe, conforme venham a ocorrer: (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativo imobiliário detido pela classe, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e (b) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

A taxa de administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da classe, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R$30 ("valor mínimo mensal da taxa de administração").

O valor mínimo mensal da taxa de administração, será atualizado anualmente, desde a data de início da classe, pela variação do IGP-M.

Pelos serviços de escrituração das cotas da classe, o escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R$ 3 mensais, a ser acrescido na taxa de administração.

Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas da classe.

ii. Taxa de performance

Por sua atuação como gestora da classe e sem prejuízo da taxa de administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos ("Distribuições"):

(a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
(b) Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" e "(b)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições ao Gestor, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.

(d) Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(c)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas ao Gestor (Catch Up), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas da Classe.

(e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(d)" acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

11 Atos societários

O Instrumento Particular de Alteração, em 17 de junho de 2025, resolve:

I. Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a: a) incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas ("Classe"). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175; b)

alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas. Assim, no caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, que passará a ser apurado no nível da Classe, nos termos da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, sem que sejam obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência da Classe; c) alterar a denominação do Fundo e da Classe para prever o sufixo "responsabilidade limitada"

II. promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas; e

III. consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

12 Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

13 Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isenta 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.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas notas explicativas nº 9 e nº 10, demonstrados abaixo, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à classe:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração
XP Vista Asset Management LTDA	Gestora	Taxa de Gestão

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/A Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

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

17 Eventos subsequentes

O Instrumento Particular de Alteração, em 23 de março de 2026, resolve:
I. Alterar algumas disposições do Capítulo denominado “Taxas e outros Encargos”, disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, considerando as inclusões e ajustes em relação seguintes itens:

(a) Acesso dos valores integrantes da Taxa Global: Os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Por essa razão, será incluída a seguinte disposição:

“A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].”

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07