XP CDI II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 63.638.368/0001-08)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valor Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações financeiras no período de 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

XP CDI II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.638.368/0001-08

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

Balanço patrimonial

em 31 dezembro de 2025

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

		2025	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**2.707.733**	**100,66%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**56.140**	**2,09%**
Cotas de Fundos de Investimento	**4**	**56.140**	**2,09%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		56.140	2,09%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**2.651.593**	**98,58%**
Cotas de Fundo Imobiliário		2.651.593	98,58%
Total do Ativo		**2.707.733**	**100,66%**
Passivo			
Circulante		**17.826**	**0,66%**
Valores a pagar		**17.826**	**0,66%**
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	17.541	0,65%
Taxa de Administração		285	0,01%
Total do Passivo		**17.826**	**0,66%**
Patrimônio Líquido	**8**	**2.689.907**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		2.683.940	99,78%
Lucros acumulados		23.507	0,87%
Distribuição de rendimentos		(17.540)	-0,65%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**2.707.733**	**100,66%**

XP CDI II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.638.368/0001-08

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

Demonstração dos resultados do período

Período de 24 novembro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**23.655**
Rendimento com cotas de fundo imobiliário - Juros		18.198
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5**	5.457
Cotas de fundos de investimento		**256**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		**256**
Demais despesas	**10**	**(404)**
Taxa de administração		(325)
Taxa ANBIMA		(46)
Taxa B3/SELIC		(32)
Consultoria		(1)
Resultado líquido do período		**23.507**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP CDI II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.638.368/0001-08

(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

Período de 24 novembro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	2.683.940	-	-	2.683.940
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	(17.540)	(17.540)
Resultado líquido do período		-	23.507	-	23.507
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**2.683.940**	**23.507**	**(17.540)**	**2.689.907**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP CDI II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.638.368/0001-08

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

Demonstração dos fluxos de caixa

período de 24 novembro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo	256
Taxa ANBIMA	(46)
Taxa de administração	(40)
Taxa B3/SELIC	(32)
Consultoria	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**137**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo	18.198
Compra - Cotas de FII	(2.646.135)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(2.627.937)**
Integralização de cotas	2.683.940
Caixa líquido das atividades de financiamento	**2.683.940**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**56.140**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	56.140
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**56.140**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

XP CDI II Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.638.368/0001-08
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

A classe XP CDI II Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., teve início das atividades em 24 de novembro de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de indeterminado.

A classe é destinada investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores qualificados").

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários, cuja política de investimento contemple, preponderantemente, a aquisição de cotas seniores de outros fundos de investimento imobiliários, as quais, preferencialmente, estejam devidamente listadas no ambiente B3 ("Ativos Alvo").

A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, 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.

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado é representado por cotas de fundos de investimento de renda fixa 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 de reconhecimento
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, 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 imobiliário FII e cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está assim representado:

	2025
Cotas de fundos de investimento **(i)**	56.140
Total	**56.140**

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

	2025		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
XP CASH O1 FIRF SIMPLES RESP	48.380.368,51	1.160526	56.140
Total	**48.380.368,51**	**1.160526**	**56.140**

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor justo
i.	26.401.271,00	9.850.033	37%	998.386
ii.	3.490.947	870.000	25%	876.141
iii.	26.401.271,00	3.000.000	11%	304.218
iv.	5.488.355,44	2.000.000	36%	193.353
v.	1.950.000,08	1.170.000	60%	118.640
vi.	1.230.700,00	861.700	70%	87.069
vii.	1.501.500,00	730.000	49%	73.786
TOTAL	**66.464.045**	**18.481.733**		**2.651.593**

i. Fundo de Investimento - OPORTUNIDADES IMOB I FII RESP LTDA

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 6 (seis) anos, é destinada investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores qualificados"), e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da administradora, conforme orientação da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações ("FIP"), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou cujo registro tenha sido dispensado nos

termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ativos-Alvo").

ii. Fundo de Investimento - JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOB FII RL

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 10 (dez) anos contados da data da 1ª integralização de cotas, é destinada investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores qualificados"), e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio nos empreendimentos imobiliários abaixo (em conjunto Imóveis para o ganho de capital obtido com a compra diretamente da desenvolvedora de cada um dos Imóveis, e venda dos Imóveis para os compradores finais, sendo que as desenvolvedoras participarão da venda de cada Imóvel de forma a prover a mesma qualidade ao comprador final.

iii. Fundo de Investimento - OPORTUNIDADES IMOB I FII RESP LTDA

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 6 (seis) anos, é destinada investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores qualificados"), e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da administradora, conforme orientação da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações ("FIP"), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ativos-Alvo").

iv. Fundo de Investimento - FOF JIVE FII RESP LT

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses, é destinada investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores qualificados"), e tem por objetivo prover rendimentos aos cotistas por meio do investimento nos ativos-alvo, com gestão ativa da carteira pela gestora.

v. Fundo de Investimento - VALORA FOF FII RESP LTDA

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 5 (cinco) ano, é destinada investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores profissionais"), e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, pela administradora, conforme orientação da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, mediante aquisição de (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"); (b) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI" e, quando em conjunto com os FII, apenas os "ativos-alvo").

vi. Fundo de Investimento - PATRIA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FII

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 72 (setenta de dois) meses, é destinada investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores profissionais"), e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação, a critério da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, nos seguintes ativos-alvo ("ativos alvo"): (a) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários e cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores mobiliários ("FII de Papel"); (b) cotas de FII que invistam, preponderantemente, em imóveis ou direitos reais relativos a imóveis e cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores mobiliários ("FII de Tijolo"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (d) debêntures, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros títulos e valores mobiliários de renda fixa, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos FII "outros ativos de renda fixa" e, em conjunto com CRI, "ativos de renda fixa")].

vii. Fundo de Investimento - PATRIA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FII

A classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido a possibilidade de resgate de cotas fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, tem prazo de duração de 5 (cinco) anos, tem como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores profissionais"), e tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos da classe única.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários:

Saldo Inicial em 24 de novembro de 2025 (Início das atividades)	**-**
Compra - Cotas de FII	2.646.135
Resultado com cotas de fundo imobiliário	5.457
Saldo Final em 31 de dezembro de 2025	**2.651.593**

- No período a classe recebeu rendimentos pagos pelos FIIs investidos, no montante de R$18.198, conforme contabilizado na "Demonstração dos resultados do período" e "Demonstração do fluxo de caixa".

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe
Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do ativo alvo da classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de a classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da classe, o patrimônio líquido da classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a administradora e/ou a gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

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

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio da classe, ainda que de forma indireta ou residual, estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira da classe, ou das contrapartes das operações da classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste indiretamente no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes de ativos integrantes dos fundos a serem investidos pela classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da classe de forma indireta ou de forma residual em ativos de liquidez, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em 19 termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa as cotas a serem investidas pela classe e, de forma residual, dos ativos de liquidez, poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. O cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos da classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos acima mencionados, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da classe e das cotas.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

Exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“ativos de liquidez”).

No período findo em 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

A administradora e a gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por 3.000.000 (três milhões) de Cotas A, 3.000.000 (três milhões) de Cotas B, 7.000.000 (sete milhões) de Cotas C e 130.000 (cento e trinta mil) Cotas D, com valor de R$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R$300.000 (trezentos milhões de reais) para a Subclasse A, R$ 300.000 (trezentos milhões de reais) para a Subclasse B, R$700.000 (setecentos milhões de reais) para a Subclasse C e R$ 13.000 (treze milhões de reais) para a Subclasse

D, observando-se ainda a proporção mínima de 1% (um por cento) de Cotas D em relação ao total de cotas integralizadas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas. O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de cotas foram aprovadas em ato conjunto da administradora e da gestora

Caso a gestora entenda pertinente para fins do cumprimento do objetivo e da política de investimento da classe, poderão ser realizadas novas emissões de cotas, incluindo a emissão de cotas de novas subclasses, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000 (cinco bilhões de reais) ("capital autorizado"), observado que não será assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

A assembleia geral de cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Durante o período findo 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 9.000.000 cotas no montante de R$ 2.683.940 (dois bilhões seiscentos e oitenta e três milhões novecentos e quarenta mil reais) sendo distribuído da seguinte forma entre as subclasses: Subclasse A 2.997.000 cotas no montante R$ 299.700 (duzentos e noventa e nove milhões e setecentos mil), Subclasse B 2.997.000 cotas no montante R$ 299.700 (duzentos e noventa e nove milhões e setecentos mil), Subclasse C 6.993.000 cotas no montante R$ 699.300 (seiscentos e noventa e nove milhões e trezentos mil), Subclasse D 396.000 cotas no montante de R$ 26.600 (vinte e seis milhões e seiscentos mil reais), Subclasse E 2.197.800 cotas no montante de R$ 219.780 (duzentos e dezenove milhões e setecentos e oitenta mil),), Subclasse F 2.397.600 cotas no montante de R$ 239.760 (duzentos e trinta e nove milhões e setecentos e sessenta mil), Subclasse G 8.991.000 cotas no montante de R$ 899.100 (oitocentos e noventa e nove milhões e cem mil).

ii. Amortização

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

Durante período findo em 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe realizou amortização do montante de R$ 17.540,00 no período e o mesmo encontra-se provisionado no balanço patrimonial da entidade.

iii. Resgate

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

iv. Ambiente de negociação das cotas

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

v. Evolução e rentabilidade

Período findo	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (**)**
De 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	100,22	1,21%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.
(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

vi. ***Distribuição de rendimentos***

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

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

	2025
Lucro líquido contábil	**23.507**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(5.478)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	285
Lucro conforme regime de caixa	**18.314**
Total dos rendimentos distribuídos no período **(i)**	17.541
Rendimentos do período a pagar no período seguinte**(ii)**	17.541
Percentual distribuído	**95,78%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período findo 24 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	XP Allocation Asset Management LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

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

	2025	
Despesas administrativas	**Valores em R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	325	0,02%
Taxa ANBIMA	46	0,00%
Taxa B3/SELIC	32	0,00%
Consultoria	1	0,00%
Total	**404**	**0,02%**
Patrimônio líquido médio		**1.566.953**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Global

A classe está sujeita à taxa global de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("taxa global"), para pagamento da remuneração devida à administradora ("taxa de administração"), à gestora ("taxa de gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à classe ("taxa máxima de distribuição").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 13 (treze mil reais).

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido da classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 4 (quatro mil reais) ("taxa máxima de custódia").

A taxa máxima de custódia está incluída na taxa de administração, de modo que os valores devidos pela classe à título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela classe à título de taxa de administração, e pagos diretamente ao custodiante.

11 Atos societários

Conforme Ata da Assembleia Geral de Cotista datada em 16 de dezembro de 2025, houve as seguintes deliberações:

i. A alteração do prazo de duração da Subclasse D (conforme definido no Regulamento) da Classe, de 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, para prazo indeterminado;
ii. Alteração no inciso (iv) "Ambiente de Negociação" do item I da seção A "Características, Vantagens e Restrições das Cotas D" do Apêndice D do regulamento.

12 Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período de 10 de junho de 2025 até 31 de dezembro a 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração
XP Allocation Asset Management LTDA	Gestora	Taxa de Gestão
XP Investimentos CCTVM S.A.	Compra de títulos e valores mobiliários da instituição administradora	Posição no ativo - XP Cash 01 FIRF Simples Resp

15 Valor justo

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa		56.140		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	2.651.593		
Certificados de recebíveis imobiliários		-		
Ações de companhias fechadas			-	
Propriedades para investimento			-	
Total do ativo		**2.707.733**		

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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07