Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Jivemauá Propriedades Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.103.762/0001-08
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações no patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Jivemauá Propriedades Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Jivemauá Propriedades Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de junho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Jivemauá Propriedades Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária mensurados ao valor justo	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em ativos financeiros de natureza imobiliária, composta por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("ativos financeiros imobiliários"), correspondentes a 66,95% do seu patrimônio líquido, mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados de liquidação e custódia (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recálculo da valorização dos ativos financeiros imobiliários com base em informações observáveis no mercado; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos ativos financeiros imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela existência e pela adequação dos critérios utilizados para a valorização das aplicações em ativos financeiros imobiliários, assim como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Mensuração do valor realizável líquido de imóveis	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em imóveis destinados à venda ("imóveis"), decorrentes da execução de garantias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") correspondentes a 30,46% do seu patrimônio líquido, que são avaliados pelo menor valor entre o valor dos imóveis descrito no instrumento de execução de garantias e o valor realizável líquido. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos os instrumentos de emissão dos CRIs, analisando a composição das garantias, as condições estabelecidas e os critérios para execução; • Avaliamos o valor realizável líquido dos imóveis, com base nas negociações de leilão de ativos semelhantes ocorridos durante o período; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da mensuração dos imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 Classe.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

Comunicamo-nos com a administração 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

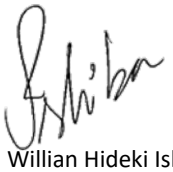
KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.103.762/0001-08

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários 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)

	Nota	2025 Valores	2025 % sobre o PL
Ativo			
Circulante		**59.012**	**69,55%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**2.209**	**2,60%**
Disponibilidade		**2.209**	**2,60%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	2.209	2,60%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**56.803**	**66,95%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.b**	56.803	66,95%
Propriedade para Estoque	**5**	**25.842**	**30,46%**
Imóveis Acabados	**5.a**	25.842	30,46%
Total do Ativo		**84.854**	**100,01%**
Passivo			
Circulante		**12**	**0,01%**
Valores a pagar		**12**	**0,01%**
Taxa de Administração		10	0,01%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%
Total do Passivo		**12**	**0,01%**
Patrimônio Líquido	**8**	**84.842**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		85.000	100,19%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(158)	-0,19%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**84.854**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.103.762/0001-08

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

Demonstração do resultado

Período de 09 de junho de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(32)**
Outras despesas CRI		(32)
Cotas de fundos de investimento		**14**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		14
Demais despesas	**10**	**(140)**
Taxa de administração		(67)
Auditoria externa		(41)
Resultado com desp taxa de implantação		(17)
Taxa B3/SELIC		(12)
Taxa ANBIMA		(3)
Resultado líquido do período		**(158)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.103.762/0001-08

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 09 de junho 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	Total
Período de 09 de junho de 2025 (Início das atividades	**8**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	85.000	-	85.000
Resultado líquido do exercício	**8.iv**	-	(158)	(158)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**85.000**	**(158)**	**84.842**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.103.762/0001-08

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 09 de junho de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	14
Taxa de administração	(57)
Auditoria externa	(41)
Taxa de Implantação a Pagar	(17)
Taxa B3/SELIC	(11)
Taxa ANBIMA	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(115)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Prêmio - CRI (Integralização de ativos)	2.106
Amortização de CRI	900
Outras despesas CRI	(32)
Transferência de Imóveis - Ativação de Imóvel	(728)
Caixa líquido das atividades de investimento	**2.246**
Integralização de cotas	78
Caixa líquido das atividades de financiamento	**78**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.209**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.209
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.209**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.103.762/0001-08
(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 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Jivemauá Propriedades Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 02 de junho de 2025 e teve início das atividades em 09 de junho de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.

A Classe é destinada a investidores profissionais nos termos do artigo 11° da Instrução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na Classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários").

A carteira da Classe é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia dos prestadores de serviços essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou da classe Garantidor de Créditos – FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

3 Descrição das principais políticas contábeis materiais

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.103.762/0001-08
(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 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as 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 a o saldo de caixa e equivalentes de caixa 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, na seguinte categoria:

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 por imóveis de estoque cujo preço é considerado o valor de custo, cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 e certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5 a Classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

f) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

A administração da Classe verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 está assim representado:

	2025
Cotas de fundos de investimento **(i)**	2.209
Total	**2.209**

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

	2025		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
OT SOBERANO FIRF REF DI LP	695,80988	3.174,835453	2.209
Total	**695,80988**	**3.174,835453**	**2.209**

5 Ativos de natureza imobiliária

Contextualização: A Classe em sua criação teve uma integralização decorrente de transferência de Certificados de Recebíveis Imobiliários com o código 22L0296841 e 23H1745296, totalizando uma

quantidade total de 75.000 e um montante de R$ 84.922 conforme explicada na NE 8.a.i. Uma vez que parte dos CRIs não seriam honrados, a Classe realizou o acionamento da garantia e houve uma transferência de ativos para estoque.

a) Estoque

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por apartamentos de empreendimentos residenciais recém-construídos para venda.

ii. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Área (m²)	Custo em 2025
Complex Hospitalar Unique-701	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.546	71,96	1.399
Complex Hospitalar Unique-801	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.556	71,96	1.399
Complex Hospitalar Unique-901	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.566	71,96	1.399
Complex Hospitalar Unique-907	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.572	64,94	1.263
Complex Hospitalar Unique-910	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.575	51,76	1.007
Complex Hospitalar Unique-1207	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.602	64,94	1.263
Complex Hospitalar Unique-1510	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.635	51,76	1.007
Complex Hospitalar Unique-1710	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.655	51,76	1.007
Complex Hospitalar Unique-1901	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.666	71,96	1.400
Complex Hospitalar Unique-1910	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.675	51,76	1.007
Complex Hospitalar Unique-2001	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.676	71,96	1.400
Complex Hospitalar Unique-2005	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.680	52,99	1.031
Complex Hospitalar Unique-2010	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.685	51,76	1.007
Complex Hospitalar Unique-2304	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.709	54,29	1.056

Complex Hospitalar Unique-2501	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.726	71,96	1.400
Complex Hospitalar Unique-2502	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.727	45,10	877
Complex Hospitalar Unique-2503	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.728	45,10	877
Complex Hospitalar Unique-2504	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.729	54,29	1.056
Complex Hospitalar Unique-2506	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.731	49,92	971
Complex Hospitalar Unique-2507	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.732	64,94	1.263
Complex Hospitalar Unique-2508	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.733	44,89	873
Complex Hospitalar Unique-2509	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.734	44,89	873
Complex Hospitalar Unique-2510	Rua Thadeu Schalkoski, nº 1079, Recanto dos Magnatas	92.735	51,76	1.007
TOTAL				**25.842**

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à estoque para o período de 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 está a seguir apresentada:

Saldo em 09 de dezembro de 2025	**-**
(+) Recebimento de imóveis – dação em pagamento CRI	25.114
(+) Transferência de Imóveis (Ativação)	728
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**25.842**

iv. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 31 de dezembro de 2025, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos da classe, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição

b) Títulos privados

i. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários são investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JIVEMAUÁ PROPRIEDADES RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.103.762/0001-08
(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 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

									2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor Justo**
PROVINCIA SECURITIZA	23H1745296	Série 002 24ª Emissão	CDI + 6,50%	(i), (ii), (iii), (iv)	N/A	Não há	25/08/2023	27/12/2027	20.000	15.213
PROVINCIA SECURITIZA	22L0296841	Série 001 24ª Emissão	CDI + 6,50%	(i), (ii), (iii), (iv)	N/A	Não há	15/12/2022	27/12/2027	55.000	41.590
TOTAL									**75.000**	**56.803**

(I) Alienação Fiduciária de Imóvel;
(II) Alienação Fiduciária de Quotas;
(III) Cessão Fiduciária; e
(IV) Aval.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025
Saldo inicial	**-**
(+) Transferência de Certificados de Recebíveis Imobiliários	**63.374**
(-) Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(900)
(+) Prêmio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (integralização de ativos)	(2.106)
(+) Composição do imóvel (dação em pagamento)	(3.565)
Saldo final	**56.803**

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 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

Risco de Crédito
Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez
Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de

bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

A classe pode investir em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

No período de 09 de junho 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 subclasse.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio inicial da classe será formado pelas cotas representativas da 1ª emissão de Cotas, no âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 850 (oitocentos e cinquenta mil) cotas de série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando até R$ 85.000 (oitenta e cinco milhões).

Caso a gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da classe, poderão ser realizadas novas emissões de cotas da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) (“capital autorizado”), sendo assegurado aos cotistas da classe o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, o qual poderá ser cedido entre os próprios cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Durante o período de 09 de junho de 2025 até 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 75.000 de cotas no montante de R$ 84.922 por meio da integralização de ativos e um montante de R$ 78 em moeda corrente, sendo distribuído da seguinte forma.

Código	Modalidade	Qtde.	Financeiro
22L0296841	Item (ii)	55.000,00	62.740
23H1745296	Item (ii)	20.000,00	22.182
Moeda Corrente	Item (i)	N/A	78
		TOTAL	**85.000**

A integralização Cotas ora subscritas deverá ser realizada em moeda corrente nacional por meio de (i) transferência eletrônica disponível – TED; (ii) mediante a entrega de Ativos conforme a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo.

ii. Amortização

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

Período de 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não teve amortização de cotas.

iii. Resgate

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

iv. 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	**(158)**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	2.136
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(5)
Lucro conforme regime de caixa	**1.973**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	
Rendimentos pagos do exercício atual	
Percentual distribuído	**0%**

v. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
De 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	99,81	-0,09%

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.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Mauá Capital Real Estate 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	67	0,08%
Auditoria externa	41	0,05%
Resultado com desp. de taxa de implantação	17	0,02%
Taxa B3/SELIC	12	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%
Total	**140**	**0,16%**
Patrimônio líquido médio	**84.340**	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

0,12% a.a. independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 10 (dez mil reais), ainda que a taxa de administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

0,06% a.a. (seis centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitando o mínimo mensal de R$ 5 (quatro mil e quinhentos reais). 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

Durante o período de 09 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 não foram identificados quaisquer atos societários.

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 9 e 10, no período de 09 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
Mauá Capital Real Estate LTDA	Gestora	Taxa de Gestão

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

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

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3