



Única Classe de Cotas do V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 30.654.849/0001-40)

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Única Classe de Cotas do V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Única Classe de Cotas do V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 31 de dezembro de 2025 e as 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.

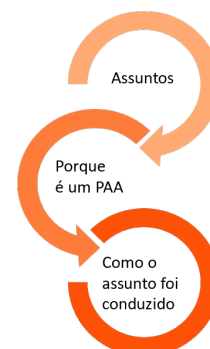
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em sociedades de propósito específico (SPEs) e em propriedades para investimento (Notas 3(h), 3(i), 6 e 7) Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em cotas de sociedades de propósito específico (SPEs) e em imóveis acabados, classificados como propriedades para investimento. A metodologia de mensuração ao valor justo das cotas das sociedades de propósito específico e das propriedades para investimento considerou técnica de precificação que consiste no uso de avaliação elaborada por empresas especializadas, que considera a metodologia de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado. A mensuração do valor justo das cotas das SPEs e das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações contábeis, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos investimentos em cotas das sociedades de propósito específico e em propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração da Classe e especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Única Classe de Cotas do V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)
CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	38.004	12,49	18.529	4,49
Caixa e equivalentes de caixa	9.546	3,14	7.892	1,91
Disponível	5	0,00	-	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	5	0,00	-	-
Cotas de fundos de investimento	9.541	3,14	7.892	1,91
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	9.541	3,14	7.892	1,91
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.451	0,48	-	-
Cotas de fundos de investimento	1.451	0,48	-	-
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	1.451	0,48	-	-
Outros Créditos	26.634	8,75	10.636	2,58
Valores a receber	26.634	8,75	10.636	2,58
Aluguéis a receber	2.268	0,75	1.336	0,32
Valores a receber pela venda de imóveis	24.366	8,01	9.300	2,26
Outros valores e bens	373	0,12	1	-
Despesas antecipadas	373	0,12	1	-
Taxa Anbima a apropriar	1	0,00	1	-
Outros valores a receber	372	0	-	-
Não circulante	476.975	156,75	915.899	222,14
Realizável a longo prazo	1.175	0,39	1.099	0,27
Aplicações financeiras dadas em garantia	1.175	0,39	1.099	0,27
Investimentos	475.800	156,36	914.800	221,87
Propriedades para Investimentos - Imóveis Acabados	475.800	156,36	456.800	110,79
Participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE	-	-	458.000	111,08
Total do ativo	514.979	169,24	934.428	226,63
Passivo				
Circulante	28.801	9,47	207.055	50,22
Valores a pagar	1.915	0,63	92.822	22,51
Dividendos a distribuir	-	-	512	0,12
Adiantamento de venda de imóveis a prazo	-	-	87.832	21,30
Obrigações por aquisições de companhias fechadas	-	-	4.092	0,99
Serviços de auditoria	58	0,02	19	-
Comissão a pagar	374	0,12	-	-
Taxa de escrituração (*)	93	0,03	26	0,01
Taxa de administração (*)	233	0,08	26	0,01
Taxa de gestão (*)	-	-	29	0,01
Caução recebido a devolver	1.157	0,38	286	0,07
Captação de recursos	26.886	8,84	114.233	27,71
Obrigações com securitização de recebíveis	26.886	8,84	114.233	27,71
Não circulante	181.889	59,78	315.067	76,42
Valores a pagar - longo prazo	181.889	59,78	315.067	76,42
Obrigações com securitização de recebíveis	181.889	59,78	315.067	76,42
Total do passivo	210.690	69,24	522.122	126,63
Patrimônio líquido	304.289	100,00	412.306	100,00
Cotas Integralizadas	667.397	219,33	667.397	161,87
(-) Custos com emissão de cotas	(19.051)	(6,26)	(19.051)	(4,62)
Prejuízos acumulados	(344.057)	(113,07)	(236.040)	(57,25)
Total do passivo e do patrimônio líquido	514.979	169,24	934.428	226,63

(*)Compreendem transações com partes relacionadas
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cota)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultado das operações das propriedades para investimentos	37.633	(18.044)
Receitas de locação	24.770	11.205
Resultado de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	23.100	(21.649)
Despesas condominiais	(4.740)	(6.389)
Despesas com comissões	(4.351)	(897)
Manutenção e conservação de imóveis	(344)	(154)
Despesas com IPTU	(102)	(155)
Despesas com seguros	-	(5)
Resultado na venda de propriedades para investimentos	(700)	-
Resultado com coligadas e controladas	(146.110)	(9.647)
Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs	-	(9.647)
Prejuízo na venda de SPEs	(150.435)	-
Receitas de dividendos das SPEs	4.325	-
Resultados com ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária	4.687	(39.848)
Despesas com juros e correção monetária das obrigações com securitização	(32.594)	(39.592)
Despes com cotas de fundo de investimento imobiliário	36.624	-
Resultado com atualização financeira do fundo de reserva	657	(256)
Resultado com ativos financeiros de natureza não imobiliária	749	931
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	749	931
Despesas da Administração e Gestão	(2.679)	(1.327)
Taxa de Administração	(606)	(619)
Taxa de Gestão	(2.049)	(689)
Taxa de Escrituração	(24)	(19)
Despesas de serviços técnicos especializados	(870)	(1.818)
Despesa com consultoria jurídica	(594)	(1.578)
Despesas com assessoria técnica	(139)	(221)
Despesas com avaliações obrigatórias	(41)	(18)
Despesas com auditoria e custódia	(96)	(1)
Demais receitas e despesas	(1.427)	680
Outras receitas e despesas operacionais	(15)	810
Despesas cartorárias	(559)	(26)
Outros impostos	(407)	(25)
Despesas do sistema financeiro	(446)	(79)
Prejuízo dos exercícios	(108.017)	(69.073)
Quantidade de cotas	7.316.171,0000	7.316.171,0000
Prejuízo por cota - valor em R\$	(14,76)	(9,44)
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.	(108.017)	

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)
CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	(-) Gastos com emissão	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	667.397	(19.051)	(160.821)	487.525
Prejuízo do exercício	-	-	(69.073)	(69.073)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(6.146)	(6.146)
Em 31 de dezembro de 2024	667.397	(19.051)	(236.040)	412.306
Prejuízo do exercício	-	-	(108.017)	(108.017)
Em 31 de dezembro de 2025	667.397	(19.051)	(344.057)	304.289

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)
CNPJ: 30.654.849/0001-40
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(108.017)	(69.073)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Reversão da atualização dos saldos de obrigação com securitização de recebíveis	32.594	39.592
Reversão do ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(23.100)	21.649
Reversão do ajuste ao valor justo dos investimentos em SPEs	-	9.647
Reversão do resultado com cotas de fundos de investimento em renda fixa	(749)	(931)
Reversão no resultado da venda de propriedade para investimento	700	-
Reversão na atualização monetária do fundo de reserva	(657)	256
Resultado líquido ajustado	(99.229)	1.140
Variação de ativos e passivos		
Aumento (redução) do saldo de adiantamento pela venda de SPEs	(87.832)	34.965
Restage (aplicação) em cotas de fundos de investimento de renda fixa não equivalentes de caixa	(702)	931
Diminuição no saldo de valores a receber pela venda imóveis a prazo	(15.066)	3.000
Aumento (diminuição) das obrigações a prazo com SPEs	(4.092)	577
Diminuição no saldo de outras contas a receber	209	-
Diminuição no saldo de aluguéis a receber	(932)	348
Diminuição no saldo de taxa de auditoria a pagar	39	(41)
Diminuição no saldo de taxa de administração, gestão e escrituração a pagar	245	(32)
(Aumento) no saldo de despesas antecipadas	1.245	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(206.115)	40.887
Atividades de investimento		
Venda (aquisição) de participação societária em SPEs	458.000	(38.040)
(Aquisição) venda de propriedades para investimento	3.400	(749)
Caixa líquido das atividades de investimentos	461.400	(38.789)
Atividades de financiamento		
Pagamento de amortização e juros das obrigações de captação por securitização de recebíveis	(253.119)	(4.526)
Pagamento de dividendos aos cotistas	(512)	(6.366)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(253.631)	(10.892)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.654	(8.794)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.892	16.686
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9.546	7.892
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.654	(8.794)
	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”) foi constituído em 23 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 4 de dezembro de 2019. O Fundo é constituído por Classe Única, tendo início em 27 de junho de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

A classe única é chamada de Classe de Cotas do V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), que tem como objetivo de investimento obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil), na exploração comercial de empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os investimentos na Classe não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento da Classe e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

A administração da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela V2 Investimentos LTDA. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, sendo aplicável o real brasileiro ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe o de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis as classe de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas notas explicativas nº 5 e 6.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixas

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e cotas de fundos de investimento, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponível

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual a **Classe** detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita com locação.

g) Participação em Sociedade de Propósito Específico - SPE

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

h) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

i) Obrigações com securitização

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros. Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 as 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.

k) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas no final do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Depósitos à vista	5	0
Cotas de Fundo (*)	9.541	7.892
Total	9.546	7.892

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025:

Em 31 de dezembro de 2025

<u>Cotas de fundos de investimentos em RF</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada	17.747,75	1.451

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Total	17.747,75	1.451
--------------	------------------	--------------

Os Fundos listados acima são classificados como “Renda Fixa” e devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

Não há aplicações em ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024.

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apresentou os seguintes investimentos em SPEs:

Em 31/12/2025

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2024	Venda	Resultado de Venda	Saldo em 31/12/2025
REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A	-	-	-	458.000	(307.565)	(150.435)	-
Total			-	458.000	(307.565)	(150.435)	-

Em 31/12/2024

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A	100%	Sim	139.479.350	429.587	38.040	(9.627)	458.000
SF 250 Participações Societárias Ltda.	-	-	-	20	-	(20)	-
Total			139.479.350	429.607	38.040	(9.647)	458.000

A Rec 2017 possui um empreendimento imobiliário do tipo corporativo situado na Avenida. Faria Lima, 949, com área BOMA de 40.937,08 m², inclusos 857 vagas de garagem, tendo sido

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

concluído no 1º trimestre de 2022, sendo a Classe detentor indiretamente de 40% do total do imóvel.

Aos 23 de janeiro de 2025 a Classe divulgou fato relevante a respeito da celebração com o CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Comprador"), o Termo de Fechamento ("Termo de Fechamento") relativo ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças ("SPA") para a alienação de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita sob o CNPJ nº 29.214.941/0001-00 ("Companhia"), a qual detém 40,00% (quarenta por cento) de participação na fração ideal do Edifício Faria Lima Plaza, equivalente a 16.584 m² (dezesesseis mil e quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados) de Área Bruta Locável ("ABL"), localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 ("Transação").

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe possui o montante de R\$ 458.000 na rubrica de Participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE, referente a operação descrita acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Classe auferiu Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs no montante de R\$ 9.647.

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento adquiridas pela Classe estão assim representadas:

Em 31/12/2025

Imóvel	Saldo em 31/12/2024	Custos adicionados	Vendas	Resultado na Venda	Ajuste ao valor Justo	Saldo em 31/12/2025
Edifício Itower	213.200	-	(3.400)	(700)	9.100	218.200
Edifício Evolution*	243.600	-	-	-	14.000	257.600
Total	456.800	-	(3.400)	(700)	23.100	475.800

Em 31/12/2024

Imóvel	Saldo em 31/12/2023	Custos adicionados	Vendas	Resultado na Venda	Ajuste ao valor Justo	Saldo em 31/12/2024
Edifício Itower	221.300	749	-	-	(8.849)	213.200
Edifício Evolution*	256.400	-	-	-	(12.800)	243.600
Total	477.700	749	-	-	(21.649)	456.800

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Descrição dos imóveis

Edifício Evolution

Em 30 de dezembro de 2019 a **Classe** adquiriu a totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Noctus”), atual proprietária dos conjuntos comerciais localizados entre o 12º pavimento e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512. Os Imóveis possuem área total equivalente a 33.613,5 m² e estão atualmente todos locados na modalidade de locação típica, com base na lei de locações, Lei n.º 8.245/91.

A **Classe** fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis do mês de novembro de 2019, através de prêmio de aluguel, incluindo o reembolso relativo a eventuais descontos e/ou carências concedidos aos locatários no período. Com isso, portanto, foi concluída a aquisição das ações de emissão da Noctus pelo Fundo. Não obstante, o resultado da transação será a transferência da propriedade direta do Imóvel ao Fundo por meio da dissolução da Noctus.

Para fins da Transação a **Classe** desembolsará em janeiro de 2020 o montante de R\$ 299.504, o qual contemplou (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações, atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações, dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou waiver fee que estejam vinculados ao seu endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus.

Em assembleia geral extraordinária realizada pela Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ: 11.3958.823/0001-80) em 10 de janeiro de 2020 foi deliberado e aprovado a: (i) dissolução e liquidação da companhia Noctus Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do artigo 206, inciso I, “c” da Lei das Sociedades por Ações; (ii) nomeação do liquidante; (iii) exame, discussão e votação das demonstrações financeiras e do balanço patrimonial de extinção da companhia; (iv) partilha dos ativos da companhia; (v) extinção da companhia, nos termos dos artigos 216, 1º e 2019, inciso I da Lei das Sociedades por Ações; e (vi) autorização para o liquidante praticar todos os atos necessários para a fiel execução das deliberações da ordem do dia. Na assembleia também foi aprovada a devolução do ativo disponível a **Classe**, inclusive dos bens imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do ativo é de R\$ 257.600 (R\$ 243.600 em 2024).

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Edifício Itower

Em 30 de dezembro de 2019 a Classe adquiriu a totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Noctus”), atual proprietária dos conjuntos comerciais

Em 18 de dezembro a **Classe** celebrou o contrato de compra e venda de ações para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec 2018 II Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.587.763/0001-41 (“REC 2018”), de titularidade da vendedora, e, por conseguinte, da totalidade das cotas de emissão da SF250 Participações Societárias Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 39.834.978/0001-94 (“SF250”, e quando em conjunto com a REC 2018, doravante designadas “SPEs iTower”), sendo a REC 2018 titular e legítima proprietária de 100% do capital social da SF250 e do domínio útil das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades nº 1.601 e 1.602 localizadas no 16ª andar, todas do subcondomínio torre, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado na Alameda Xingu, n.º200/350, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objetos da matrículas n.º 161.223 a 161.284, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Em 14 de maio de 2025 foi realizada a venda da unidade 1.602 pelo valor de R\$ 3.400.

A Classe pagará pela aquisição das ações o valor total de R\$ 255.037, sendo pago no ato o montante de R\$ 247.795, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 7.242 que serão pagos em 12 vezes.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do ativo é de R\$ 218.200 (R\$ 213.200 em 2024).

b) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades para investimentos da Classe foram avaliadas pela Colliers International, empresa de avaliação externa e independente, tendo reconhecimento sob apropriada qualificação profissional e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através do fluxo de caixa descontado ("FCD"), onde foram utilizadas algumas das seguintes premissas:

Em 31 dezembro de 2025

Imóvel	Período do FCD	Taxa de desconto
Edifício Itower	10 anos	8,25% a.a.
Edifício Evolution*	10 anos	9% a.a.

Em 31 dezembro de 2024

Imóvel	Período do FCD	Taxa de desconto
Edifício Itower	10 anos	8,25% a.a.
Edifício Evolution*	10 anos	9,00% a.a.

8. Obrigações com securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025 a **Classe** possui obrigações com securitização de recebíveis no montante de R\$ 208.775 (R\$ 429.300 em 2023). Os respectivos saldos são atualizados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

As características dos instrumentos de captação da **Classe** estão apresentadas a seguir:

Em 31.12.2025

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2025
Evolution (c)	Virgo	21F0097589	IPCA + 5,80% a.a	15 anos	jun/21	mai/36	208.775
Total							208.775

Em 31.12.2024

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2024
Itower (a)	Virgo	20L0456514	IPCA + 5,70% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	128.506
Itower (b)	Virgo	20L0456719	CDI + 2,5% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	56.174
Evolution (c)	Virgo	21F0097589	IPCA + 5,80% a.a	15 anos	jun/21	mai/36	244.620

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Total

429.300

a) As séries serão pagas no prazo de 180 meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês, a partir de dezembro de 2020, e as demais nos meses subsequentes. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

b) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

c) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os valores a pagar por obrigação na emissão de CRI estão assim representadas:

Obrigações com securitização de recebíveis	31.12.2025	31.12.2024
Curto prazo	26.886	114.233
Longo Prazo	181.889	315.067
Total	208.775	429.300

Além disso, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a **Classe** possuía uma captação indireta por meio de securitização de recebíveis de sua Investida REC 2017, discriminada na NE nº 6, cujo saldo e características de contrato estão apresentadas a seguir:

Em 31.12.2024

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2024
REC 2017(*)	Virgo	21F0097247	IPCA + 5,50 a.a	5 anos	jun/21	mai/26	169.368
Total							169.368

(*) O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui um “contas a pagar” vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza.

O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui saldo a pagar vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza. Conforme divulgado no Fato Relevante de 17/06/2021, a REC

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, o CRI REC 2017, no montante de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,50% a.a. O CRI possui as seguintes características: prazo de 5 anos a contar de 16/06/2021, taxa remuneratória de IPCA+5,50% a.a., carência de 36 meses de juros remuneratórios e atualização monetária e o vencimento do principal é em 20/05/2026 (bullet).

Com a liquidação da REC 2027 a dívida foi quitada integralmente.

9. Hierarquia dos ativos mensurados a valor justo

A **Classe** aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de 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 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da **Classe** mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2025

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
---------	---------	---------	-------

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cotas de fundo de investimento de renda fixa	10.992	-	-	10.992
Propriedade para Investimento	-	-	475.800	475.800
Total do ativo:	10.992	-	475.800	486.792

Em 31 de dezembro de 2024

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado	Nível 1			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	7.892	-	-	7.892
Participações em SPEs	-	-	458.000	458.000
Propriedade para Investimento	-	-	456.800	456.800
Total do ativo:	7.892	-	914.800	922.692

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada 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 operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio da classe será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da classe é de R\$ 304.289, representado pela quantidade de 7.316.171 cotas pelo valor unitário de R\$ 41,5913 cada. (R\$ 412.306 em 2024, representado quantidade de 7.316.171 cotas, pelo valor unitário de R\$ 56,3555 cada).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Apresentamos abaixo a rentabilidade percentual média das cotas da classe calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período e o patrimônio líquido médio:

Exercício	Valor da cota R\$	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	41,5914	(26,21)	298.644
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	56,3555	(9,44)	469.096

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a classe e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos da classe.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da classe nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas da classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pela classe poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da classe ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; as perspectivas de rentabilidade da classe; ou o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta.

As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, as cotas da classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da classe. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

A classe possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código XPPR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

VPPR11 (Valores expressos em reais)	2025	2024
-------------------------------------	------	------

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Janeiro	R\$ 12,55	R\$ 20,55
Fevereiro	R\$ 12,70	R\$ 24,72
Março	R\$ 13,04	R\$ 22,21
Abril	R\$ 13,10	R\$ 20,20
Maio	R\$ 13,10	R\$ 18,80
Junho	R\$ 12,90	R\$ 17,31
Julho	R\$ 12,60	R\$ 19,25
Agosto	R\$ 12,99	R\$ 18,33
Setembro	R\$ 13,50	R\$ 16,44
Outubro	R\$ 15,00	R\$ 15,04
Novembro	R\$ 15,35	R\$ 14,40
Dezembro	R\$ 16,15	R\$ 13,10

15. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira da classe são prestados pela V2 Investimentos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas da classe de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas da classe de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

16. Remuneração da Administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, observado um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado, anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, conforme calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), ou outro índice que venha a substituí-lo, desde o início da classe. A remuneração do Custodiante, que corresponde a 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, está incluída na Taxa de Administração.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 606 (R\$ 619 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa com taxa de escrituração foi de R\$ 24 (R\$ 18 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Escrituração” na demonstração do resultado.

Pelos serviços prestados de gestão da carteira da classe, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre o Valor Contábil do Patrimônio Líquido da classe ou sobre o Valor de Mercado da classe, caso a classe passe a integrar o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observando o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da classe, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado da Classe	Taxa de Gestão
Até R\$ 500.000.000,00	0,75% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,65% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,55% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 2.049 (R\$ 689 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

• **Taxa de performance**

Adicionalmente à remuneração acima prevista, a classe, com base em seu resultado, remunera a Gestora 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último dia útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 6% (seis por

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de Cotas da Classe na data de apuração.

A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) dia útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas elou liquidação da Classe, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos.

A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero

$(TP > 0): TP = 0,20 * [(VA_i - VA_p) \times (Q_i)]$

onde,

TP = Taxa de Performance;

VA_i = o valor da cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos cotistas desde o encerramento do semestre anterior até a data base de cálculo;

VA_p — o valor da Cota apurado no último dia útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance; e

Q_i = Quantidade de Cotas na data de apuração da Taxa de Performance.

Para fins do disposto acima, caso o IPCA deixe de existir, ele deverá ser substituído pelo seu substituto legal.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não reconheceu despesas com taxa de performance.

• **Demais taxas**

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável. A Taxa Máxima de Distribuição será fixada a cada emissão de Cotas da Classe, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c)

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (D custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow); e (i) outros custos relacionados às Ofertas

A classe não terá taxa de saída.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe não reconheceu despesas com demais taxas.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas da classe as seguintes entidades:

Tipo de relacionamento	Nome da parte relacionada
Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	V2 Investimentos LTDA.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe possui R\$ 5 em saldo depositado, junto a Administradora.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a classe não possui o saldo a pagar de taxa de gestão (R\$ 29 em 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 233 e (R\$ 26 em 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- d) Em 31 de dezembro de 2025, a classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 24 e (R\$ 36 em 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

A classe é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa a classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, a Classe deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) A classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) A classe não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas a classe.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas da classe ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela classe;
2. As cotas da classe têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. A classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pela classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados da classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela classe.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Entende-se por lucros auferidos pela classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os rendimentos apurados pela classe segundo o regime de caixa estão apresentados a seguir:

Rendimentos calculados segundo o regime de caixa	2025	2024
<u>Propriedades para investimento</u>		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	23.802	21.989
(+) Receitas de vendas das propriedades para investimento	(6.887)	-
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(141)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(17.499)	(12.985)
Resultado líquido das propriedades para investimentos	(584)	8.863
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(2.922)	-
(+/-) Resultado na venda de SPE	(103.006)	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	(105.928)	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários	(106.512)	8.864
<u>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</u>		
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	434	816
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	434	816
<u>Outras receitas e despesas</u>		
(-) Taxa de administração, escrituração e gestão	(2.435)	(1.181)
(-) Consultoria especializada	(177)	(33)
(-) Auditoria independente	(57)	(42)
(-) Taxas, impostos ou contribuições incluindo a CVM	(53)	(117)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas	(583)	(1.559)
(-) Gastos derivados da avaliação de ativos	(41)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(165)	(10)
(+/-) Outras receitas/despesas	(713)	(434)
Resultado total de outras receitas e despesas	(4.224)	(3.376)
Resultado calculado segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	(110.302)	6.304
Rendimentos declarados	-	6.146
% de distribuição dos resultados calculados segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	-	97,48%

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (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;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora da classe.

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da classe.

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.

23. Alterações estatutárias

Aos 28 de janeiro de 2025 a classe comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral, acerca da alteração da gestão para V2 INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03 (“Novo Gestor”), com a consequente

CLASSE DE COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII)

CNPJ: 30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

alteração da denominação social da classe para “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, divulgado em 29 de novembro de 2024; no qual foi aprovada que os trâmites para a transferência da gestão deve iniciar em até 30 (trinta) dias após a efetiva conclusão da transação envolvendo a alienação de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita sob o CNPJ nº 29.214.941/0001-00 (“Companhia”) em linha com Fato Relevante (“Fato Relevante SPA”) divulgado em 19 de setembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes a serem reportados.

* * * * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1