AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 56.191.016/0001-83

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao Cotista e à Administradora do
AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada 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, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a Fundos de Investimento Financeiro.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

Mensuração a valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2025, investimento no montante de R$42.736 mil representado por Direito Real de Superfície de Imóvel classificado como propriedade para investimento, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte da Administradora. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto?

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à propriedade para investimento incluíram, entre outros: (i) obtenção e análise dos documentos relacionados a compra de propriedade para investimento; (ii) entendimento do processo de mensuração do valor justo da propriedade para investimento; (iii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo revisão da adequação do método de fluxo de caixa descontado e da taxa de desconto utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos para o investimento mensurado por meio de laudo; (iv) revisão das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; (v) a avaliação da razoabilidade do valor justo do investimento, tendo em vista a aquisição recente e condições de compra divulgados na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras; e (vi) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração das propriedades para investimento aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 tomadas pelos usuários 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.
- Obtivemos 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

215279

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.191.016/0001-83
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	**Nota**	**2025**	**% sobre PL**	**2024**	**% sobre PL**
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa		**2.936**	**24,72**	**765**	**7,69**
Cota de fundo de investimento	**4**	**2.936**	**24,72**	**765**	**7,69**
Cotas de fundos de investimento renda fixa		2.936	24,72	765	7,69
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**-**	**6.546**	**65,78**
Certificados de recebíveis imobiliários	**5.a**	-	-	6.546	65,78
Propriedades para investimentos	**5.b**	**42.736**	**359,79**	**24.826**	**249,48**
Direito Real de Superfície		42.736	359,79	24.826	249,48
Fundo de Reserva	**5.c.ii**	**-**	**-**	**500**	**5,02**
Total do ativo		**45.672**	**384,51**	**32.637**	**327,98**
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		**80**	**0,67**	**104**	**1,05**
Taxa de gestão		25	0,21	45	0,45
Auditoria		39	0,33	39	0,39
Taxa de administração	**9**	14	0,12	14	0,14
Taxa de escrituração		2	0,01	6	0,06
Não circulante		**33.714**	**283,84**	**22.582**	**226,93**
Obrigação pela compra de Direito Real de Superfície	**5.c.i**	33.714	283,84	22.582	226,93
Total do passivo		**33.794**	**284,51**	**22.686**	**227,98**
Patrimônio líquido		**11.878**	**100,00**	**9.951**	**100,00**
Cotas integralizadas		10.000	84,19	10.000	100,49
Lucro/(prejuizo) acumulado		2.280	19,20	(49)	(0,49)
Distribuição de rendimentos		(402)	(3,38)	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		**45.672**	**384,51**	**32.637**	**327,98**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.191.016/0001-83
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Propriedade para Investimento		**2.029**	**275**
Ajuste a valor justo - imóveis	**5.b**	5.252	1.578
Alugueis		679	-
Laudo de avaliação		(20)	(10)
Juros Remuneratórios sobre o CRI Devedor	**5.c.i**	(3.882)	(832)
Custo de emissão das CRIs	**5.c.ii**	-	(461)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**1.701**	**(62)**
Resultado com certificado de Recebíveis Imobiliários	**5.a**	1.030	(62)
Certificado de recebíveis imobiliários - Juros		382	-
Certificado de recebíveis imobiliários - Prêmio		289	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		**3.730**	**213**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**291**	**32**
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Renda Fixa		291	32
Outras despesas	**9**	**(1.692)**	**(294)**
Consultoria		(887)	-
Taxa de gestão		(280)	(88)
Cartório		(223)	(88)
Taxa de administração		(109)	(49)
Advogados		(62)	-
Auditoria		(39)	(40)
Custódia		(29)	(11)
Taxa de controladoria		(23)	-
Taxa de escrituração		(22)	(11)
Demais despesas		(18)	(7)
Resultado líquido do exercício/período		**2.329**	**(49)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.191.016/0001-83
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucro/Prejuizo acumulado	Distribuição de rendimentos	Total
Saldo em 13 de setembro de 2024 (início das atividades)	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	10.000	-	-	10.000
Resultado do período	-	(49)	-	(49)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**10.000**	**(49)**	**-**	**9.951**
Distribuição de rendimentos	-	-	(402)	(402)
Resultado do período	-	2.329	-	2.329
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**10.000**	**2.280**	**(402)**	**11.878**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.191.016/0001-83

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

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Renda Fixa	291	32
Consultoria	(887)	-
Taxa de gestão	(300)	(43)
Cartório	(223)	(88)
Taxa de administração	(109)	(35)
Advogados	(62)	-
Auditoria	(39)	-
Taxa de escrituração	(26)	(5)
Custódia	(29)	(11)
Taxa de controladoria	(23)	-
Demais pagamentos	(18)	(8)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.425)**	**(158)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	7.576	267
Alugueis	679	-
Constituição Inicial do Fundo de Reserva	500	(954)
Certificado de recebíveis imobiliários - Juros	382	-
Certificado de recebíveis imobiliários - Prêmio	289	-
Laudo de avaliação	(20)	(10)
Aquisição de Direito Real de Superfície	(5.408)	(1.498)
Custo de Registro do Contrato de Concessão do CRI Devedor	-	(7)
Aplicação/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	-	(6.875)
Caixa líquido das atividades de investimento	**3.998**	**(9.077)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	10.000
Distribuição de rendimentos	(402)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(402)**	**10.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.171**	**765**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	765	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.936	765
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.171**	**765**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O AZ Quest Renda Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (”Classe Única”) é uma Classe Única de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente (“Regulamento”). A Classe Única destina-se a Investidores Qualificados.

A Classe Única tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de seu Patrimonio Líquido, (i) em Imóveis Alvo, por meio da aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; (ii) auferir rendimentos e ganho de capital advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam da Clausula 6.2 do regulamento vigente. A Classe Única poderá adquirir Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez. Para fins da consecução de seus objetivos, bem como para garantir o bom estado e a capacidade de gerar retornos dos Imóveis Alvo e/ou de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, a Classe Única Unica poderá empenhar recursos para realizar reformas ou benfeitorias em seus Imóveis. Classe Única poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre Imóveis, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimonio Líquido da Classe Única, sem limitação de concentração.

Os recursos da Classe Única serão aplicados diretamente pelo gestor com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais ativos alvo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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 Única. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe Única para emissão e divulgação em 1 de abril de 2026.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

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

b) Apropriação de receitas e despesas
As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

d) 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 e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento e certificados de recebíveis imobiliários. A Classe Única não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado está composta por Obrigação pela compra de Direito Real de Superfície s, cuja forma de precificação está na nota 5c.i.

e) Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

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

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

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes
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).

g) Lucro/(prejuízo) por cota
O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe Única ao final de cada período.

4. Caixa e equivalente de caixa

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	2025			2024		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano Referenciado DI	925,03	3.174,84	2.936	275,86	2.782,74	765

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – ("CRI")

A Classe Única aplicava em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento na categoria corporativa: segmento comercial/lajes corporativas, os chamados "Ativos Alvo", além dos ativos de liquidez.

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.

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:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única amortizou todos os CRIs que possuía em sua carteira de ativos e com isso não apresenta posição em 31 de dezembro de 2025, conforme movimentação abaixo.

2024

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantias (*)	Aquisição	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
True Securitizadora S.A.	22K1415873	89° Emissão Serie 1	IPCA + 10,0151% a.a.		23/09/2024	23/11/2022	15/12/2039	7.000	6.546
Total								**7.000**	**6.546**

(*) Garantias:

(i) Alienações Fiduciárias de Quotas
(ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos
(iii) Carta Fiança
(iv) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

Saldo inicial	**6.546**
(+) Resultado com certificado de Recebíveis Imobiliários	1.030
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(7.576)
Saldo final	**-**

(i) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram juros e prêmio no montante de R$ 382 e R$ 289, respectivamente, conforme representado na "demonstração de resultado do exercício".

b) Propriedade para investimento

Direito Real de Superfície ("DSR")

i. Descrição da origem e das características dos ativos imobiliários

UFV CARANGOLA
A UFV Carangola é uma usina fotovoltaica com capacidade instalada de 3,3 MW. O ativo está conectado a distribuidora CEMIG e possui autorização de operação desde janeiro de 2024. Com a probabilidade de p90, foi calculado uma garantia física de 0,74 MW. O imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 11.285, do Oficial do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Carangola/MG, denominada Fazenda Boa Vista, Serra das Velas, no Distrito e Município de Carangola/MG.

A Escritura de Promessa de Cessão Onerosa de Direito Real de Superfície ("DRS"), em 13 de setembro de 2024, foi feita pelo valor de R$22.750 (vinte e dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) (o "Valor do Direito de Superfície"), dos quais: (a) R$1.000 (um milhão de reais) sendo pagos em até 30 (trinta) dias contados da lavratura da presente Escritura ("Parcela à Vista" e "Data de Fechamento", respectivamente); e (b) o saldo remanescente, no valor de R$21.750 (vinte e um milhões setecentos e cinquenta mil reais), deverá ser pago em determinadas parcelas, a serem antecipadas à cedente na Data de Fechamento.

A Escritura de Promessa de Cessão Onerosa de Direito Real de Superfície foi aditada pelo valor de R$24.750, dos quais: (a) R$1.000 foram pagos em 24 de setembro de 2024 ("Parcela à Vista") com os recursos oriundos da emissão inicial de cotas do Fundo; (b) o saldo remanescente, no valor de R$21.750 a ser antecipado por meio de cessão e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e (c) R$ 2.000 a título de earn-out(*) a ser pago no 24º mês após o *closing* (corrigido por CDI) e contingente a geração da UFV Carangola conforme especificações técnicas do projeto, que não haviam evidencias de atingimento para reconhecimento do passivo a pagar em 31 de dezembro de 2024.

(*) Condições de Pagamento de Earn Out:

Adicionalmente ao Valor do Direito de Superfície, caso, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura desta escritura, a CGF atinja um volume de energia injetado igual ou superior a 6.545 MWh (seis mil, quinhentos e quarenta e cinco megawatt-hora) ("Geração P75") durante o período de 12 (doze) meses consecutivos ("Período de Apuração"), a cedente fará jus ao recebimento, a título de Earn-out, de uma quantia de R$2.000 (dois milhões de reais) ("Earn-Out Total").

Na hipótese de a CGF não atingir a Geração P75, mas venha a atingir o volume de energia injetado igual ou superior a 6.468 MWh (seis mil, quatrocentos e sessenta e oito megawatt-hora) ("Geração P90"), durante o período de apuração, a cedente fará jus ao recebimento da quantia de R$1.000 (um milhão reais) ("Earn-Out Parcial" em conjunto com o Earn-Out Total, denominados "Earn-Out"). Caso a CGF não atinja o volume de energia injetada equivalente a Geração P90, a cedente não fará jus ao recebimento de qualquer quantia a título de Earn-out, ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura.

Caso o Earn-Out venha a ser pago pelo cessionário à cedente, o valor do Earn-Out será acrescido ao Valor do Direito de Superfície e, portanto, "Valor do Direito de Superfície" para fins da Escritura será interpretado levando-se em consideração o valor do Earn-Out efetivamente pago pelo cessionário à cedente.

UFV JANDIRA
A UFV Jandira correspondente à superfície de cobertura do imóvel descrito e caracterizado na matrícula n° 137.280, correlativo a uma área total de 18.062,190 m² (dezoito mil e sessenta e dois metros quadrados e cento e noventa centímetros quadrados), denominada Unidade Autônoma 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Business Park Jandira", situado na Rodovia de Acesso João de Goés, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo ("Imóvel").

A Escritura de Promessa de Cessão Onerosa de Direito Real de Superfície com data em 21 de agosto de 2025, definiu que a Classe Única passou a ser possuidor e titular do direito real de superfície sobre uma área de 16.769,78 m². A promessa de cessão foi definida pelo valor de R$ 12.643 ("Valor do direito de superfície"), dos quais: R$ 5.393 foram pagos à vista e o saldo remanescente de R$ 7.250 antecipado por meio de cessão e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

ii. Relação dos ativos

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem (ha)	2025	2024
UFV Carangola	**11.285**	Carangola/MG	Imóvel acabado	216,4337	29.841	24.826
UFV Jandira	**137.280**	Jandira/SP	Imóvel acabado	1.6769,78	12.895	-
Total					**42.736**	**24.826**

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, a Administração realizou a contratação da UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes (especialista terceirizado independente) para elaboração de laudos de avaliação do DRS, em que se concluiu pelo valor justo de R$ 42.736 em dezembro de 2025, e consequentemente o registro de resultado a título de ajuste a valor justo no montante de R$ 5.252 no exercício, líquido dos custos de aquisição de 15. (2024: 1.578)

UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes é membro da Urbach Hacker Young International Limited, uma associação internacional de auditoria e consultoria de firmas independentes, onde o corpo organizador é a Urbach Hacker Young International Limited, uma empresa inglesa. Cada membro da UHY é uma empresa separada e independente. Os serviços aqui descritos são prestados pela UHY Bendoraytes e não pela Urbach Hacker Young International Limited ou por qualquer outro membro dela, assim sendo, esta última não tem qualquer responsabilidade civil pelos serviços prestados por outros membros.

2025

Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Taxa livre de risco	Avaliador
UFV Carangola	30/11/2025	12,14%	4,56%	UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes
UFV Jandira	30/11/2025	12,14%	4,56%	UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes

2024

Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Taxa livre de risco	Avaliador
UFV Carangola	30/12/2024	15,45%	4,21%	UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes

iv. Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 13 de setembro de 2024 (início das atividades)	-
(+) Parcela a vista da aquisição do ativo imobiliário (*)	1.498
(+) Parcela antecipada mediante emissão de CRIs	21.750
(+) Ajuste a valor justo - ativo imobiliário	1.578
Saldo final em 31/12/2024	**24.826**
(+) Parcela a vista da aquisição do ativo imobiliário (*)	5.408
(+) Parcela antecipada mediante emissão de CRIs	7.250
(+) Ajuste a valor justo - ativos imobiliários	5.252
Saldo final em 31/12/2025	**42.736**

(*) inclui custos de aquisição

c) Obrigação pela compra de Direito Real de Superfície:

UFV Jandira
Após a celebração da Escritura de Promessa de Cessão Onerosa de Direito de Real de Superfície, a Vendedora cedeu o recebível decorrente da parcela a prazo para Opea Securitizadora ("Securitizadora"), que por si, emitiu Créditos de Recebíveis Imobiliários – CRIs em Classe Única da 441ª emissão da 1° série, com lastro nesse recebível, a serem pagos pela Classe Única.

As CRIs com lastro nos Créditos de Direitos Reais de Superfície ("CDRS"), foram objetos de oferta pública também destinada exclusivamente a investidores profissionais. Os recursos captados foram destinados à conclusão da aquisição do DRS (pagamento antecipado à Jandira da parcela a prazo).

Ao longo da vigência dos CRI, a Classe Única efetua os pagamentos devidos (previstos nos CDRS) aos titulares de CRI (via Securitizadora/B3). A operação conta com carência de 24 meses, tendo início das amortizações a partir de agosto de 2027 e será realizada com as receitas de aluguéis de contratos vigentes a partir de 2026, conforme fluxo de receitas projetadas.

A área deverá ser utilizada para a finalidade exclusiva de geração de energia elétrica por meio da UFV Jandira, com a finalidade de adesão ao Sistema de Compensação de Energia Elétrica ("SCEE"), por meio da modalidade de "geração compartilhada", nos termos do artigo 1º, inciso X, da Lei 14.300 e demais regulamentações pertinentes e seu funcionamento, comprometendo-se as Partes a não alterar a destinação da área objeto do contrato, mediante o pagamento de valor de aluguel e despesas que incluem os valores referente as CRIs e respectivos juros remuneratórios, a serem pagos diretamente à Securitizadora.

UFV Carangola

Após a celebração da Escritura de Promessa de Cessão Onerosa de Direito de Real de Superfície, a Vendedora cedeu o recebível decorrente da parcela a prazo para True Securitizadora S.A ("Securitizadora") que, por si, emitiu Créditos de Recebíveis Imobiliários – CRIs em Classe Única da 1ª Série da 315ª Emissão da Securitizadora, com lastro nesse recebível, a serem pagos pela Classe Única.

As CRIs com lastro nos Créditos de Direitos Reais de Superfície - CDRS, foram objetos de oferta pública também destinada exclusivamente a investidores profissionais. Os recursos captados foram destinados à conclusão da aquisição do DRS (pagamento antecipado à Carangola da parcela a prazo) em dezembro de 2024. Ao longo da vigência dos CRI, a Classe Única efetua os pagamentos devidos (previstos nos CDRS) aos titulares de CRI (via Securitizadora/B3).

A Classe Única por sua vez, para captação dos recursos necessários para pagamento das CRIs, firmou em 13 de dezembro de 2024, o contrato de locação da área para parte terceira ("Locador"). A área deverá ser utilizada para a finalidade exclusiva de geração de energia elétrica por meio da UFV Carangola, com a finalidade de adesão ao SCEE e seu funcionamento, comprometendo-se as Partes a não alterar a destinação da área objeto do contrato, mediante o pagamento de valor de aluguel e despesas que incluem os valores referente as CRIs e respectivos juros remuneratórios, a serem pagos diretamente à Securitizadora.

As CRIs foram emitidas em 16 de setembro de 2024, com vencimento em 27 de setembro de 2029, remuneradas a 100% do CDI + 3,5%, totalizando 21.750 unidades ao preço unitário de emissão de R$ 1.

i. Movimentação - Obrigação pela compra de Direito Real de Superfície:

Saldo em 13 de setembro de 2024 (início das atividades)	-
(+) CRI Devedor	21.750
(+) Juros Remuneratórios sobre o CRI Devedor	832
Saldo final em 31/12/2024	**22.582**
(+) CRI Devedor	7.250
(+) Juros Remuneratórios sobre o CRI Devedor	3.882
Saldo final em 31/12/2025	**33.714**

ii. Fundo de Reserva:

Em 2024 o fundo de Reserva foi constituído, em conta centralizadora para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes e despesas extraordinárias, sendo que este, foi originalmente composto, nos termos do Contrato de Cessão do DRS, mediante a transferência, pelo Locador à conta centralizadora, do valor estimado para 72 meses subsequentes. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 após emissão da 2ª série do CRI, o fundo de reserva inicial foi totalmente entregue a classe única. Havendo a possibilidade de posterior recomposição caso necessário.

Saldo em 13 de setembro de 2024 (início das atividades)	-
(+) Constituição Inicial do Fundo de Reserva	954
(+) Custo de Registro do Contrato de Concessão do CRI Devedor	7
(+) Resultado com custo de emissão - CRI	(461)
Saldo final em 31/12/2024	**500**
(-) Constituição Inicial do Fundo de Reserva	(500)
Saldo final em 31/12/2025	**-**

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos das Classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada Classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

b. Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

A Classe Única desenvolvera suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoça o de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe Única e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe Única. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe Única.

Crédito

Os Cotistas da Classe Única farão o jus ao recebimento de rendimentos que lhes será o pagos a partir da percepção pela Classe Única 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, a Classe Única estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação o dos Imóveis, a Classe Única estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Liquidez

As Classe Únicas de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, as Classe Únicas de investimento imobiliário são constituí dos sempre na forma de condomínios fechados, na o 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 secunda rio, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe Única deverá estar consciente de que o investimento na Classe Única consiste em investimento de longo prazo.
Riscos de alteração legal ou regulatória que afete a atividade de geração distribuída

A Classe Única investira em Ativos Alvo relacionados a Projetos de minigeração distribuída a partir da fonte solar fotovoltaica. A atividade de geração distribuída esta legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022 ("Marco Legal da GD") e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Modulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elérica, emitidos pela ANEEL. Referida agência reguladora ainda na o revisou a sua regulamentação para adequar ao Marco Legal da GD. Dessa forma, mudanças regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos Ativos Alvo são ainda incertas, porém não se pode descartar que venham a alterar premissas nas quais os Projetos está o sendo desenvolvidos. Não há como prever tais alterações sejam benéficas a Classe Única e aos Projetos, e, consequentemente, poderão afetar negativamente os investidores da Classe Única.

Riscos de interpretação das normas de geração distribuída

O arcabouço legal e regulatório referente a geração distribuída e aplicada pelas distribuidoras de energia ele trica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer a ANEEL ou ao Poder Judiciário. Na o há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária de distribuição de energia elétrica ("Concessionária") sobre a legislação e a regulamentação aplicável a geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar os Ativos e, consequentemente, afetar os investidores da Classe Única.

Riscos do modelo de negócio de geração distribuída

O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Projetos. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que na o pode-se garantir que na o haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos a Classe Única e a seus investidores.

Riscos de eventual perda do regime tarifário mais benéfico de geração distribuída

O Marco Legal da GD, publicado em 7 de janeiro de 2022, introduziu uma série de mudanças nas regras aplicáveis ao mercado de geração distribuída. Dentre as principais previsões legais, foi instituído o direito a manutenção do regime tarifa rio mais bene fico até 31 de dezembro de 2045 em caso de (i) projetos existentes quando da data de publicação da Lei nº 14.300/2022; e (ii) projetos com solicitação do Parecer de Acesso em até 1 (um) ano após a referida data. Não se pode garantir que os Projetos cumprirão com os requisitos legais para a obtenção e manutenção desse benefício e, caso a referida obtenção/manutenção na o ocorra, os investidores da Classe Única serão afetados negativamente.

Riscos relativos à realização de operações de securitização de créditos

A Classe Única poderá participar de operações de securitização de créditos, como devedor de créditos que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, (como, por exemplo, no caso de compra e venda de Imóveis ou direitos reais sobre imóveis) ou mesmo por meio da alienação ou cessa o a terceiros dos direitos de créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos Imóveis e demais ativos que comporão o patrimônio da Classe Única. As operações de securitização de crédito terão por objetivo, preponderantemente, financiar a aquisição de Imóveis pela Classe Única e/ou a realização das obras de empreendimentos imobiliários em tais Imóveis. Na hipótese de securitização de créditos mediante a cessa o de direitos de créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Imóveis, ou no caso em que tais recebíveis sejam dados em garantia de determinadas obrigações, a Classe Única não receberá a totalidade ou parte dos aluguéis cedidos, gerados pelos respectivos Imóveis, durante o prazo da operação de securitização realizada. Ainda, nas hipóteses de inadimplemento da operação de securitização, a Classe Única poderá ser obrigado a recomprar os direitos de crédito cedidos ou vir a perder seus direitos sobre os respectivos Imóveis, inclusive na hipótese de execução de garantias prestadas no âmbito das referidas operações de securitização.

Existem outros fatores de risco que a Classe Única está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio líquido

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

a. Subscrição e integralização

A Classe Única iniciou suas atividades em 2024 e sua primeira integralização de cotas foi no montante de R$ 10.000, correspondente a 10.000.000 cotas, como demonstração das mutações do patrimônio líquido.

b. Amortizações e resgates de cotas

A Classe Única, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação;

As cotas poderão ser amortizadas, conforme o caso: votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe Única, conforme política de voto; transferir a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e quando entender necessário, solicitar a Administradora que submeta a Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

c. Ambiente de negociação das cotas

A Classe Única possui suas quotas negociadas na forma escritural.

d. Distribuição de rendimentos

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

	2025	2024
Lucro líquido contábil	**2.329**	**(49)**
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(315)	(1.619)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	3.857	1.529
Ajuste valor justo - imóveis	(5.252)	-
Lucro conforme regime de caixa	**619**	**(139)**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	402	-
Rendimentos a distribuir **(*)**	350	-
	121,49%	-

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em janeiro de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, auditados.

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe Única nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

e. Evolução e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%) (**)
31 de dezembro de 2025	118,770537	23,40%
31 de dezembro de 2024	99,512864	(0,49%)

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.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	AZ Quest Infra Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

9. Encargos da Classe

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

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Consultoria	887	8,54%	-	-
Taxa de gestão	280	3,07%	88	0,97%
Cartório	223	2,45%	88	0,97%
Taxa de administração	109	1,20%	49	0,54%
Advogados	62	0,68%	40	0,44%
Auditoria	39	0,43%	11	0,12%
Custódia	29	0,32%	3	0,03%
Taxa de controladoria	23	0,25%	-	-
Taxa de escrituração	22	0,24%	4	0,04%
B3/SELIC	10	0,11%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	7	0,08%	11	0,12%
Taxa Anbima	1	0,01%	-	-
Total:	**1.692**	**17,38%**	**283**	**3,11%**
PL Médio	**10.381**		**9.111**	

a. Taxa de administração

A Administradora recebera por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do me s subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 14 (catorze mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA (“Taxa de Administração”). Adicionalmente, a Administradora fara jus a uma taxa de implantação em parcela única, relativa à estruturação e implantação da Classe Única, no valor de R$ 20. (vinte mil reais), a ser paga quando do início das atividades da Classe Única . 5.1.3. A Taxa de Administração inclui a remuneração devida pelos serviços de custo dia e controladoria, sendo que a taxa máxima a ser paga ao Custodiante pelos serviços de custo dia será equivalente a, no máximo, 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única (“Taxa Máxima de Custo dia”), observado o valor mínimo mensal equivalente a R$ 6 (seis mil e quinhentos reais).

b. Taxa de gestão

A Gestora recebera por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 1,85% (um vírgula oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimonio Líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA ("Taxa de Gestão").

c. Taxa de performance

A taxa será provisionada diariamente sobre o valor diario do Patrimonio Líquido da Classe Única, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e sera apurada semestralmente, na Data de Apuração, e paga a Gestora ate o 10º (de cimo) Dia Util do mes subsequente ao referido calculo, desde que haja saldo disponível na Classe Única provisionada. A Taxa de Performance sera calculada da seguinte forma:

TP=[0,20]$*$[$VA*$(Σ$icorrigido$−Σ$pcorrigido$)]

Onde:

TP = Taxa de Performance devida;

Benchmark = Será equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) acrescida, exponencialmente, do spread de 5,00% (cinco por cento) ao ano;

VA = valor total do Capital Integralizado no semestre em questão;

Σ$icorrigido$ = quociente entre o rendimento total auferido pelas Cotas no semestre, considerando as distribuições realizadas, e o VA;

Σ$pcorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão, ou desde a integralização, caso seja o primeiro período de cobrança, até a Data de Apuração.

A Classe Única não tera taxa de ingresso ou saída.

10. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A Classe Única:

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.

11. Informações tributária

A Classe Única, 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 Única. Lei não aplicável ao Fundo.

12. Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 13 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Classe Única.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	Montante das transações
				2025	2024
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	Administradora	Taxa de administração	Passivo	14	14
			Despesa	109	49
Az Quest Infra Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Passivo	45	45
			Despesa	280	88

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda contra a Classe Única quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração da Classe Única.

14. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados aos Classe Únicas 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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07