XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ 26.502.810/0001-30)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e à Administradora do
XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 contábeis 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 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.f.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, verificamos os devidos registros do imóvel em nome do Fundo, bem como, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis

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

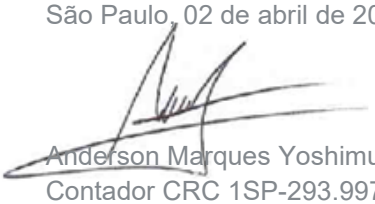
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 02 de abril de 2026.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 26.502.810/0001-30

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**2.799**	**5,85**	**3.444**	**8,12**
Caixa e equivalentes de caixa	**8**	**0,02**	**521**	**1,23**
Disponibilidades	**8**	**0,02**	**521**	**1,23**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	8	0,02	520	1,23
Depósitos bancários - outros bancos	-	-	1	-
Outros valores e bens	**2.791**	**5,83**	**2.923**	**6,89**
Outros valores a receber	**2.791**	**5,83**	**2.923**	**6,89**
Aluguéis a receber	2.368	4,95	1.456	3,43
Outros créditos	423	0,88	1.467	3,46
Não circulante	**142.000**	**296,96**	**140.400**	**330,80**
Ativos de natureza imobiliária	**142.000**	**296,96**	**140.400**	**330,80**
Propriedades para investimento	**142.000**	**296,96**	**140.400**	**330,80**
Imóveis mantidos para renda	142.000	296,96	140.400	330,80
Total do ativo	**144.799**	**302,81**	**143.844**	**338,92**
Passivo				
Circulante	**18.540**	**38,77**	**17.726**	**26,99**
Securitização de recebíveis	**18.285**	**38,24**	**17.458**	**26,36**
Certificado de recebíveis imobiliários	18.285	38,24	17.458	26,36
Valores a pagar	**255**	**0,53**	**268**	**0,63**
Serviços de auditoria	33	0,07	23	0,05
Outras obrigações diversas	14	0,03	16	0,04
Taxa de administração (*)	208	0,43	229	0,54
Não circulante	**78.441**	**164,04**	**83.676**	**211,93**
Securitização de recebíveis	**78.441**	**164,04**	**83.676**	**211,93**
Certificado de recebíveis imobiliários	78.441	164,04	83.676	211,93
Total do passivo	**96.981**	**202,81**	**101.402**	**238,92**
Patrimônio líquido	**47.818**	**100,00**	**42.442**	**100,00**
Capital Social	10	0,02	10	0,02
Lucros acumulados	47.808	99,98	42.432	99,98
Total do passivo e do patrimônio líquido	**144.799**	**302,81**	**143.844**	**338,92**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 26.502.810/0001-30
(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 de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o resultado líquido por cota)

Composição do resultado líquido do exercício	2025	2024
Resultados	**20.433**	**12.643**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**19.705**	**12.597**
Receita de aluguéis	18.105	17.597
Resultado com propriedades para investimento - ajuste a valor justo	1.600	(5.000)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**403**	**46**
Resultado com cotas de fundos de investimento	403	46
Outras receitas operacionais	**325**	**-**
Outras rendas operacionais	325	-
Despesas	**(15.057)**	**(1.811)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(14.561)**	**(1.396)**
Despesas com securitização de recebíveis	(13.482)	(1.338)
Outras despesas	(1.079)	(58)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(71)**	**(16)**
Auditoria e custódia	(56)	(10)
Consultoria jurídica	(9)	-
Serviços de avaliação	(6)	(6)
Despesas da Administração e Gestão	**(409)**	**(388)**
Administração	(409)	(388)
Demais despesas	**(16)**	**(11)**
Despesas com cartório	-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(9)
Taxa ANBIMA	(3)	(1)
Resultado líquido do exercício	**5.376**	**10.832**
Quantidade de cotas	*10,0000*	*10,0000*
Resultado líquido por cota - valor em R$	*537.568,63*	*1.083.152,09*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 26.502.810/0001-30
(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 de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	**10**	**31.600**	**31.610**
Resultado líquido do exercício	-	10.832	10.832
Em 31 de dezembro de 2024	**10**	**42.432**	**42.442**
Resultado líquido do exercício	-	5.376	5.376
Em 31 de dezembro de 2025	**10**	**47.808**	**47.818**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 26.502.810/0001-30
(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 de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**5.376**	**10.832**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	13.482	1.338
Resultado com propriedades para investimento - ajuste a valor justo	(1.600)	5.000
Resultado líquido do exercício ajustado	**17.258**	**17.170**
Variação de ativos e passivos		
Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	-	680
Outros valores e bens	132	(1.467)
Valores a pagar	(13)	197
Caixa líquido das atividades operacionais	**17.377**	**16.580**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de Certificados de recebíveis imobiliários	(17.890)	(16.072)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(17.890)**	**(16.072)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(513)**	**508**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	521	13
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8	521
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(513)**	**508**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 28 de setembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente, pela compra de ativos para a locação à TP Industrial de Pneus Brasil Ltda.

Os investimentos em fundos 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 do Fundo e, consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), e a gestão da carteira é realizada pela XP Gestão de Recursos 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 imobiliário regulamentados pela Instrução 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 especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua, o Real ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 na nota explicativa nº 3.

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) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/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 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

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) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos de investimento”.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo 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 exercício na rubrica “Receita de Aluguéis”.

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e são classificados como propriedades 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 dos imóveis classificados como propriedades para investimento.

g) Passivos financeiros mensurados a valor justo

Os passivos financeiros do Fundo, classificados nessa categoria, são registrados inicialmente pelo preço da transação, que é, normalmente, considerado a melhor evidência do valor justo do instrumento financeiro no reconhecimento inicial.

Posteriormente, são ajustados diariamente pelo valor justo, sendo que as variações positivas ou negativas decorrentes dessa atualização são reconhecidas no resultado do Fundo.

h) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

i) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado líquido, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Depósitos bancários	-	-	8
Total		**-**	**8**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Depósitos bancários	-	-	521
Total		**-**	**521**

5. Propriedades para investimento

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

Propriedades para investimento	**2025**	**2024**
Imóvel Santo André	142.000	140.400

a) Descrição dos imóveis

Centro de Distribuição Santo André

Em 28 de setembro de 2017, o Fundo adquiriu um imóvel comercial localizado na cidade de Santo André/SP, na Avenida Giovanni Battista Pirelli, 871 - Vila Homero Thon, compreendendo portaria, galpão industrial, refeitório, oficinas, oficina de empreiteiros, central de resíduos, clube, churrasqueira e pátio de estacionamento. O imóvel está registrado sob as matrículas nº 47.255, nº 48.403 e nº 48.404, com dimensão total de 75.722,29 m². O valor acordado na transação foi de R$ 117.054, com emissão de cédulas de crédito imobiliário no montante de R$ 116.852.

b) Método de determinação do valor justo e empresa avaliadora

Empresa avaliadora

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers Technical Services Ltda., empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida pelo mercado e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

Centro de Distribuição Santo André

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, a avaliação foi feita pelo Método da Capitalização da Renda, sendo está a principal ótica pela qual os investidores analisariam a propriedade. Para este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida estimada através de um fluxo de caixa descontado.

Para mensurar o valor de mercado foram utilizadas as seguintes premissas:

Prazo	Cap. Rate	Taxa de desconto	Valor justo 31.12.2025
10 anos	11,25% a.a.	13% a.a.	142.000

Prazo.	Cap. Rate	Taxa de desconto	Valor justo 31.12.2024
10 anos	10,75% a.a.	12% a.a.	140.400

Em 31 de dezembro de 2025 o valor de mercado para venda, considerando a metodologia aplicada, foi estimado em R$ 142.000 (R$ 140.400 em 2024).

c) Movimentação do imóvel

A movimentação do imóvel do Fundo se comportou da seguinte forma:

Imóvel	Saldo em 31/12/2024	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Imóvel Santo André	140.400	1.600	142.000
Total	**140.400**	**1.600**	**142.000**

Imóvel	Saldo em 31/12/2023	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Imóvel Santo André	145.400	(5.000)	140.400
Total	**145.400**	**(5.000)**	**140.400**

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 18.105 (R$ 17.597 em 2024) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo 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 e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para Investimento	-	-	142.000	**142.000**
Total do ativo:	-	-	142.000	**142.000**
Passivos				
Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Certificado de recebíveis imobiliários	-	-	96.726	**96.726**
Total do passivo:	**-**	**-**	**96.726**	**96.726**

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para Investimento	-	-	140.400	**140.400**
Total do ativo:	-	-	140.400	**140.400**
Passivos				
Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Certificado de recebíveis imobiliários	-	-	101.134	**101.134**
Total do passivo:	**-**	**-**	**101.134**	**101.134**

8. Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária

Os passivos são representados por Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs") emitidas em 28 de setembro de 2017, juntamente com a aquisição do imóvel descrito na Nota 5.a. Inicialmente, foram registrados pelo seu valor justo, acrescido dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável.

A mensuração subsequente ocorre diariamente, seguindo as regras estabelecidas e as características de cada contrato, com base no valor de mercado apurado pela administradora do Fundo, conforme metodologia definida para precificação dos ativos.

Principais características:

- **Data de emissão:** 28 de setembro de 2017
- **Prazo:** 180 meses
- **Parcelamento:** 180 parcelas mensais
- **Remuneração:** IPCA + 6,59% a.a.
- **Data do primeiro vencimento:** 20 de outubro de 2017
- **Data do último vencimento:** 20 de outubro de 2032

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui obrigações a pagar com CRIs de R$ 96.726 (R$ 101.134 em 2024).

Movimentação	**2025**	**2024**
Saldo Anterior	101.134	115.868
Pagamento	(17.890)	(16.072)
Atualização Monetária	13.482	1.338
Saldo Final	**96.726**	**101.134**

9. 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, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo 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 do Fundo é de R$ 47.818, representado por 10 cotas com valor unitário de R$4.781.761,2620 cada (R$ 42.442, representado por 10 cotas com valor unitário de R$ 4.244.192,6330 cada em 2024).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	4.781.761,2620	12,67	43.601
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	4.244.192,6330	34,27	37.260

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/2024	42.442	4.244.192,6330	-	-
31/01/2025	40.975	4.097.452,4620	(3,46)	(3,46)
28/02/2025	42.123	4.212.291,1710	2,80	(0,75)
31/03/2025	43.196	4.319.556,1940	2,55	1,78
30/04/2025	41.187	4.118.667,7290	(4,65)	(2,96)
31/05/2025	42.274	4.227.445,1430	2,64	(0,39)
30/06/2025	43.021	4.302.072,0440	1,77	1,36
31/07/2025	44.641	4.464.122,9390	3,77	5,18
31/08/2025	44.194	4.419.378,8730	(1,00)	4,13
30/09/2025	45.214	4.521.377,3230	2,31	6,53
31/10/2025	45.636	4.563.577,0360	0,93	7,53
30/11/2025	45.720	4.571.994,7850	0,18	7,72
31/12/2025	47.818	4.781.761,2620	4,59	12,67

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

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, 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 a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, 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 do Fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, 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 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 do Fundo 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 o Fundo, 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 do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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 pelo Fundo 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 ao Fundo 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 o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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.

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, as subscrições deverão ser realizadas até a data de encerramento da oferta de cotas, com base nos critérios definidos na oferta. 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 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, 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 do Fundo.

c) Negociação das cotas

Não serão admitidas a negociação em mercado organizado e valores mobiliários. A negociação de cotas deverá respeitar o acordo de cotistas. Fica vedado a negociação de fração das cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela XP Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).
c) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 21 (vinte e um mil Reais), a taxa de administração é paga mensalmente, atualizada anualmente pela variação do IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 409 (R$ 388 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Não há previsão de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	XP Gestão de Recursos 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, o Fundo possui depositado o montante de R$ 8, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 208. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo 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 do Fundo 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, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo 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) O Fundo 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 cotas do Fundo.

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 do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo 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%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo deverá distribuir seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro a agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo do resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, 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 do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações do Resultado Financeiro	**2025**	**2024**
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(5)	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**(5)**	**-**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	-	22
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	1
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**-**	**23**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(430)	(191)
(-) Auditoria independente	(33)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(26)	(14)

Demonstrações do Resultado Financeiro	2025	2024
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(9)	
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(6)	(6)
Total de outras receitas/despesas	**(504)**	**(211)**
Resultado financeiro anual líquido	**(509)[VY1][RC2]**	**(188)**
% do resultado financeiro líquido declarado no exercício	-	-

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução 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 contábeis;
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.

20. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Resolução CVM n° 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

22. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular do administrador de 18 de junho de 2025, foram realizadas as seguintes alterações:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo contará com uma única classe, denominada “CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XPCE RE FII 2” (“Classe”); e
b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passa a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido “Responsabilidade Limitada”.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1