BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.995.191/0001-26
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras
Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.995.191/0001-26

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025.

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

		2025	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**20.042**	**6,30%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**18.387**	**5,78%**
Cotas de Fundos de Investimento		**18.387**	**5,78%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		18.387	5,78%
Realização		**1.655**	**0,52%**
Aluguéis a Receber		1.655	0,52%
Não Circulante		**298.476**	**93,83%**
Propriedade para Investimento	**5**	**298.476**	**93,83%**
Imóveis para renda		298.476	93,83%
Total do Ativo		**318.518**	**100,13%**
Passivo			
Circulante		**404**	**0,13%**
Valores a pagar		**404**	**0,13%**
Taxa de administração global		287	0,09%
Reembolso Feeder		84	0,03%
Laudo de Avaliação		24	0,01%
Taxa de administração global - Feeder		9	0,00%
Total do Passivo		**404**	**0,13%**
Patrimônio Líquido	**8**	**318.114**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		316.500	99,49%
Custos relacionados à emissão de cotas		(926)	-0,29%
Lucros acumulados		2.540	0,80%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**318.518**	**100,13%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.995.191/0001-26

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

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**1.607**
Aluguéis	5.iii	1.655
Laudo de avaliação		(48)
Cotas de fundos de investimento		**1.251**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.251
Despesas administrativas	**10**	**(318)**
Taxa de administração global		(287)
Taxa de implantação		(11)
Taxa de implantação - Feeder		(11)
Taxa de administração global - Feeder		(9)
Resultado líquido do período		**2.540**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.995.191/0001-26

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 28 de novembro de 2025	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	8.i	316.500	-	-	316.500
Custos relacionados à emissão de cotas	8.iv	-	(926)	-	(926)
Resultado líquido do período		-	-	2.540	2.540
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**316.500**	**(926)**	**2.540**	**318.114**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.995.191/0001-26

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

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo	1.251
Laudo de avaliação	(24)
Taxa de implantação	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.216**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Imóveis	(249.667)
Capex	(7.839)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(257.506)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	275.530
Custos relacionados à emissão de cotas	(853)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**274.677**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**18.387**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	18.387
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**18.387**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.995.191/0001-26
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), foi constituída em 01 de outubro de 2025, com uma única classe de cotas, sob condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da gestora e iniciou suas atividades em 28 de novembro de 2025.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("imóveis para renda"), prontos ou em construção, direta ou indiretamente, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A classe destina-se, exclusivamente, a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela BGR Asset Management Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da classe se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

Para o período de 28 de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Classe não foram submetidas a auditoria tendo em vista que a Classe estava em atividade há menos de 90 dias na data base do encerramento do exercício social, conforme previsto na Resolução CVM n°175, Art 69 parágrafo único.

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

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.995.191/0001-26
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

e) Propriedades para Investimento

- Imóveis para renda

Inicialmente as fazendas são contabilizadas 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.

Após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensuradas ao seu valor justo, onde seus impactos são 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 operação forçada. Incluem-se nesta categoria, fazendas adquiridas para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe 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, nova realização deverá ser efetuada.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são reconhecidos de acordo com o regime de competência e classificados em “Circulantes”, quando apresentam expectativa de realização ou vencimento no prazo de até 12 meses após a data de divulgação das demonstrações financeiras, e “Não Circulantes”, para aqueles cuja realização ou exigibilidade ocorre em prazo superior.

4. Caixa e equivalente de caixa

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

	2025		
Fundo	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT SOBERANO FIRF REF DI LP	5.792	3.174,84	18.387

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

Em 12 de dezembro de 2025, a classe adquiriu os imóveis, sendo R$ 249.667 (Duzentos e quarenta e nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil) pago em moeda corrente nacional e R$ 40.970 (Quarenta milhões e novecentos e setenta mil reais) por meio da atribuição de cotas subordinadas da classe em favor da vendedora. Durante o processo de transferência dos imóveis, a classe gerou custos com Capex.

i. Relação dos imóveis

A Classe adquiriu quatro imóveis no município de Jarinu, São Paulo, denominados "Galpões Imbuia", "Galpões Araucária", "Galpões Cupuaçu" e "Galpões Centauri". Segue descrição das propriedades:

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/Estágio	Metragem m²	Valor em 31/12/2025:
Galpões Imbuia	123.745, 123.746, 123.747, 123.748, 123.749, 123.750, 123.751 e 123.535	Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, Km 5,5, Bairro do Pinhal	Galpões Logísticos - Finalizado	22.993	56.468
Galpões Araucária	126.886, 126.887, 126.888, 126.889 e 126.890	*Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, Km 5,5, Bairro do Pinhal*	Galpões Logísticos - Finalizado	14.404	37.128
Galpões Cupuaçu	139.123, 139.124 e 139.125	Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, nº 5.589, Bairro do Pinhal	Galpões Logísticos - Finalizado	7.718	21.923
Galpões Centauri	139.636, 139.637, 139.638, 139.639, 139.640, 139.641 e 140.218	Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, nº 5.000, Bairro do Pinhal	Galpões Logísticos - Finalizado	62.795	182.957
					298.476

ii. Demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo Inicial	**-**
Aquisição de Imóveis	249.667
Aquisição de Imóveis - Transferência de cotas	40.970
Custos ativados (ITBI, Cartório e Registro)	7.839
Saldo Final	**298.476**

Em 31 de dezembro de 2025, os imóveis para renda estão sendo mantidos a preço de custo, acrescidos das ativações de custos diretamente relacionados à aquisição do ativo (ITBI, Cartório e Registro).

iii. Receita com aluguéis

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025 a classe obteve R$ 1.655 em receita de aluguéis. O valor está pendente de recebimento, com faixa de vencimento de 30 dias.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Risco de Crédito

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

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Patrimônio Líquido negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

7. Instrumentos financeiros derivativos

A classe poderá operar com instrumentos financeiros derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio Líquido

i. Subscrição e integralização

A classe é composta por Cotas divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente).

A integralização de Cotas em moeda corrente nacional foi efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

Conforme condição prevista em regulamento, a Classe inicia suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 125.000, correspondente a 1.250.000 Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais), observando-se ainda a proporção mínima de 20% de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas na Classe.
Durante o período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe integralizou 3.165.000 cotas, no montante de R$ 316.500, logo, acima do patrimônio mínimo inicial, conforme apresentado na rubrica "Integralização de cotas", no quadro de "Demonstrações das mutações do patrimônio líquido".

Dos R$ 316.500 integralizados, R$ 40.970 foram integralizadas via transferência de ativos, representando 409.700 Cotas B, e R$ 275.530 em moeda corrente nacional, representando 2.755.300 cotas, divididas entre 2.532.000 Cotas A e 223.300 Cotas B.

ii. Amortização

A Classe poderá, mediante instrução da Gestora, realizar amortização de Cotas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas Subclasse A e das Cotas Subclasse B, previstas no Regulamento.

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou amortizações.

iii. Resgate

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

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 926 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".
Segue abaixo a composição destes custos:

	2025
Saldo Inicial:	**-**
Advogados	415
CVM	172
CETIP/SELIC	130
Consultoria	90
Roadshow	59
ANBIMA	51
Publicidade	9
Saldo final:	**926**

v. Distribuição de rendimentos

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

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

	2025
Resultado líquido do exercício	**2.540**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(1.615)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	293
Resultado conforme regime de caixa	**1.218**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**-**
Rendimentos a distribuir*	1.208
% Percentual distribuído	**99%**

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi deliberado em janeiro de 2026 e pago em fevereiro de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores, apurados a título de

rendimentos a distribuir, não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025.

(i) Os rendimentos apropriados pela classe 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 período findo em 31 de dezembro de 2025.

vi. Ambiente de negociação das cotas

As cotas foram admitidas (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota R$ (*)	Rentabilidade
31 de dezembro de 2025	100,51	0,51%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.
(*) Valor da cota apresentado em Reais.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	BGR Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

10. Encargos da Classe

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

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração global	286	0,10%
Taxa de implantação	12	0,00%
Taxa de implantação - Feeder	11	0,00%
Taxa de administração global - Feeder	9	0,00%
Total	**318**	**0,10%**

Patrimônio líquido médio	**299.449**

a) Taxa de Administração Global

A Classe está sujeita à taxa global equivalente 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização, para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão").

A Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 14, contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima").

A título de Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração de Cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, provisionados diariamente à razão de 1/12 (doze avos) em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A taxa prevista neste item terá o piso mensal de R$ 6,50 mensais.

As taxas de custódia e escrituração devidas pela Classe ao Custodiante e ao Escriturador ("Taxa de Custódia" e "Taxa de Escrituração", respectivamente) estão incluídas na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos no âmbito da Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

b) Taxa de Performance

A Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas Subclasse B, incidente sobre os valores pagos aos Cotistas de Cotas Subclasse B que vierem a exceder o somatório dos valores integralizados das Cotas Subclasse B, acrescido da rentabilidade de 15% (quinze por cento) ao ano, calculados desde a data da respectiva integralização, a qual será provisionada e paga por ocasião da venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe ou da liquidação da classe, respeitada a ordem de prioridade descrita no item VII do Capítulo "C. Distribuição de Rendimentos" do Anexo I do Regulamento.

Não será devida taxa de performance pelas Cotas Subclasse A.

c) Despesas com fundos feeder

Constituem encargos da Classe as seguintes despesas:

i. despesas relacionadas à distribuição de cotas de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas desta Classe, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento nesta Classe; e

ii. despesas ordinárias, de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas desta Classe, desde que previamente aprovadas pela Gestora.

11. Atos societários

No período de 28 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, não ocorreram atos societários a serem mencionados.

12. Política de divulgação das informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a classe:

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

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

   a) as demonstrações financeiras;
   b) o relatório do auditor independente;
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

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

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

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

13. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos

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

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

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

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de administração global
BGR Asset Management Ltda.	Taxa de administração global

15. Valor justo

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

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

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

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

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

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo

na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

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

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	18.387	-	18.387
Imóveis para renda	-	-	298.476	298.476
Total do ativo	**-**	**18.387**	**298.476**	**316.863**

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07