BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.883.138/0001-33
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras
Período de 27 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.883.138/0001-33

(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		**255.551**	**100,00%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**23**	**0,01%**
Cotas de fundo de investimento	**4**	**23**	**0,01%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		23	0,01%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**255.444**	**99,96%**
Cotas de Fundo Imobiliário		255.444	99,96%
Realização		**84**	**0,03%**
Valores a receber		84	0,03%
Total do Ativo		**255.551**	**100,00%**
Patrimônio Líquido		**255.551**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		253.200	99,08%
Lucros acumulados		2.351	0,92%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**255.551**	**100,00%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.883.138/0001-33

(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 27 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	**5**	**2.244**
Resultado com cotas de fundo imobiliário		2.244
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**107**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		107
Resultado líquido do período		**2.351**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.883.138/0001-33

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 27 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 27 de novembro de 2025	**8**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	8.i	253.200	-	253.200
Resultado líquido do exercício		-	2.351	2.351
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**253.200**	**2.351**	**255.551**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.883.138/0001-33

(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 27 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	107
Pagamentos de despesas a reembolsar	(84)
Caixa líquido das atividades operacionais	**23**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em cotas de fundos imobiliário	(253.200)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(253.200)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	253.200
Caixa líquido das atividades de financiamento	**253.200**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**23**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	23
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**23**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.883.138/0001-33
(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 27 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 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário ("classe"), foi constituída em 24 de setembro 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 27 de novembro de 2025. A classe destina-se a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe em cotas seniores da BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio líquido da Classe remanescente poderá ser investido em Outros Ativos (conforme defino abaixo), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Outros Ativos, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Outros Ativos; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo até o término do Prazo de Duração do Fundo, conforme permitido pelo presente Regulamento, pela lei e disposições da CVM ("Ativos-Alvo").

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 principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 62.883.138/0001-33
(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 27 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 imobiliários e não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

e) 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 R$ (*)**	**Valor de Mercado**
OT SOBERANO FIRF REF DI LP	7	3.174,84	23

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

As características do fundo de investimento imobiliário com sua quantidade total e sua respectiva quantidade detida pela Classe estão apresentadas abaixo:

BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário

Exercício findo em	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor justo
31 de dezembro de 2025	3.165.000	2.532.000	80,00%	255.444

O BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário, 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.

Movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Saldo Inicial	**-**
Aplicação em cotas de fundos imobiliário	253.200
Resultado com cotas de fundo imobiliário	2.244
Saldo Final	**255.444**

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 devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Ativo Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do Ativo Alvo da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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 27 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

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, foram emitidas 2.532.000 Cotas, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando R$ 253.200, correspondente a, considerando o valor unitário de emissão, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe.

A integralização de Cotas em moeda corrente nacional foi 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.

Durante o período de 27 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe integralizou 2.532.000 cotas, no montante de R$ 253.200, conforme apresentado na rubrica "Integralização de cotas", no quadro de "Demonstrações das mutações do patrimônio líquido".

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 A, previstas no Regulamento.

Durante o período de 27 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.

Durante o período de 27 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou resgates.

iv. Distribuição de rendimentos

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

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

Durante o período de 27 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não obteve resultado caixa e não realizou distribuição de rendimentos.

	2025
Resultado líquido do exercício	**2.351**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.350)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(3)
Resultado conforme regime de caixa (i)	**(2)**

(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.

v. 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.

vi. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade
31 de dezembro de 2025	100,93	0,93%

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

A Classe está sujeita ao pagamento mensal de R$ 9 ("Remuneração Mensal"), referente à remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração").

Não haverá cobrança de taxa de gestão, tendo em vista que haverá cobrança de taxa de gestão no âmbito da Classe Investida.

A Remuneração Mensal reflete a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas

A taxa de custódia devida pela Classe ao Custodiante ("Taxa de Custódia") está incluída na Remuneração Mensal, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos no âmbito da Remuneração Mensal, e pagos diretamente ao Custodiante.

Não haverá cobrança de taxa de performance.

O BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário divulga em seu regulamento que:

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 do fundo master, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento no fundo master; 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 do fundo master, desde que previamente aprovadas pela Gestora.

Portanto, a Classe será isenta e reembolsada de quaisquer custos ou despesas que atendam as características descritas no regulamento do fundo master.

11. Atos societários

No período de 27 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
BGR Asset Management Ltda.	Investimento em ativos financeiros de natureza imobiliária

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	-	23	-	23
Cotas de Fundo Imobiliário	-	255.444	-	255.444
Total do ativo	**-**	**255.467**	**-**	**255.467**

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