Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 55.296.764/0001-68)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

www.pwc.com.br

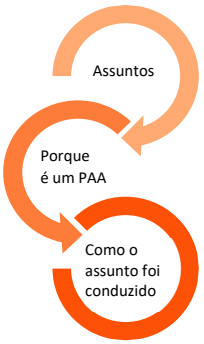
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (d) e 5 (a))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração dos investimentos da Classe. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, a evidência de existência de fatores de "impairment", a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

- 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores ndependentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 24 de setembro de 2026 | 21:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

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

Balanço patrimonial

Em 30 de Junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		2026		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**137.090**	**102,02%**	**167.959**	**100,29%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**8.528**	**6,35%**	**2.442**	**1,46%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	8.528	6,35%	2.442	1,46%
Títulos de Renda Fixa		**657**	**0,49%**	**-**	**0,00%**
Letras Financeiras do Tesouro		657	0,49%	-	0,00%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**127.852**	**95,14%**	**165.415**	**98,77%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.a**	125.821	93,63%	155.529	92,87%
Letras de Crédito Imobiliárias	**5.b**	1.872	1,39%	9.886	5,90%
Juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários a receber		117	0,09%	-	0,00%
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários a receber	**5.a**	42	0,03%	-	0,00%
Instrumentos Financeiros Derivativos		**38**	**0,03%**	**78**	**0,05%**
Futuros		38	0,03%	78	0,05%
Despesas Antecipadas		**15**	**0,01%**	**24**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		15	0,01%	24	0,01%
Total do Ativo		**137.090**	**102,02%**	**167.959**	**100,29%**
Passivo					
Circulante		**1.909**	**1,42%**	**166**	**0,09%**
Valores a pagar		**1.909**	**1,42%**	**166**	**0,09%**
Taxa de Performance		1.710	1,27%	-	0,00%
Taxa de Gestão		129	0,10%	93	0,06%
Auditoria Externa		44	0,04%	44	0,03%
Taxa de Administração		15	0,01%	17	0,00%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%	6	0,00%
Taxa de Escrituração		4	0,00%	4	0,00%
Taxa de Custódia		2	0,00%	2	0,00%
Não Circulante		**804**	**0,60%**	**331**	**0,20%**
Instrumentos Financeiros Derivativos		**804**	**0,60%**	**331**	**0,20%**
Operações de Swap		734	0,55%	49	0,03%
Futuros		70	0,05%	282	0,17%
Total do Passivo		**2.713**	**2,02%**	**497**	**0,29%**
Patrimônio Líquido	**8**	**134.377**	**100,00%**	**167.462**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		141.158	105,05%	169.464	101,20%
Custos relacionados à emissão de cotas		(4.506)	-3,35%	(4.506)	-2,69%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		43.413	32,30%	18.575	11,09%
Distribuição de rendimentos		(45.688)	-34,00%	(16.071)	-9,60%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**137.090**	**102,02%**	**167.959**	**100,29%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

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

Demonstração do resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e Período de 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**26.833**	**14.247**
Juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários		19.264	9.650
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	**5.a**	5.945	1.769
Resultado com Letra de Crédito Imobiliário	**5.b**	1.083	2.241
Prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários		541	401
Resultado com Cotas de fundo imobiliário		-	156
Rendimentos de Cotas de fundo imobiliário		-	30
Resultado com derivativos		**1.014**	**3.128**
Resultado com Futuro		1.193	3.177
Juros de Swap		727	-
Resultado com Swap		(906)	(49)
Cotas de fundos de investimento		**606**	**2.591**
Resultado com Cotas de fundos de renda fixa		606	2.591
Outros Ativos Financeiros		**14**	**26**
Resultado com Letra Financeira do Tesouro		14	25
Resultado com Notas do Tesouro Nacional		-	1
Outras receitas		**(10)**	**-**
Reversão de provisões		(10)	-
Despesas operacionais	**10**	**(3.619)**	**(1.417)**
Taxa de performance		(1.710)	-
Taxa de gestão		(1.511)	(955)
Taxa de administração		(240)	(111)
Outras despesas		(158)	(351)
Resultado líquido do exercício		**24.838**	**18.575**
Quantidade de cotas		**16.946.435**	**16.946.435**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**1,47**	**1,10**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

(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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e Período de 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 05 de agosto de 2024 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	169.464	-	-	-	169.464
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	(16.071)	-	(16.071)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	18.575	18.575
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.ii**	-	(4.506)	-	-	(4.506)
Em 30 de junho de 2025		**169.464**	**(4.506)**	**(16.071)**	**18.575**	**167.462**
Integralização de cotas		-	-	-	-	-
Amortização de principal	**8.iii**	(28.306)	-	-	-	(28.306)
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	(29.617)	-	(29.617)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	24.838	24.838
Em 30 de junho de 2026		**141.158**	**(4.506)**	**(45.688)**	**43.413**	**134.377**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

(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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e Período de 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	-	26
Cotas de fundo de renda fixa	606	2.591
Taxa de Gestão	(1.485)	(862)
Taxa de administração	(242)	(94)
Taxa B3/SELIC	(62)	(87)
Auditoria externa	(44)	-
Taxa de Escrituração	(24)	(10)
Taxa de Fiscalização CVM	(19)	(106)
Taxa ANBIMA	(1)	(13)
Taxa de custódia	-	(99)
Taxa de controladoria	-	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.271)**	**1.342**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	57.285	19.003
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(23.774)	(172.763)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.100	-
Juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	19.147	9.650
Prêmio de Certificados de Recebíveis Imobiliários	541	401
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	(14.814)	(43.648)
Venda de Letras de Crédito Imobiliárias	23.911	36.003
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro	(643)	
Operações de SWAP	(221)	
Juros de Swap	727	
Futuro	1.021	3.381
Aquisição/venda de Cotas de FII	-	156
Rendimento de Cotas de fundo imobiliário	-	30
Caixa líquido das atividades de investimento	**65.280**	**(147.787)**
Integralização de cotas	-	169.464
Distribuição de rendimentos	(29.617)	(16.071)
Amortização de principal	(28.306)	-
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(4.506)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(57.923)**	**148.887**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.086**	**2.442**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	2.442	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	8.528	2.442
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.086**	**2.442**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), disciplinado pela Lei n° 8.668/93, pela Resolução CVM n° 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo regulamento em vigor, composto por Classe Única de cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências à classe e vice-versa.

A Classe foi constituída em 24 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2024.

A Classe possui condomínio fechado, com prazo de duração de cinco anos e seu público-alvo são investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação (a) de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e/ou (ii) cotas seniores de fundos de investimento imobiliário que contem com parâmetro de rentabilidade previamente definida e com cronograma de repagamento, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, sendo certo que o investimento nos ativos descritos no inciso "ii" acima, tais ativos poderão representar até 10% (dez por cento) do patrimônio total do Fundo ("Ativos-Alvo"); e (b) nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Outros Ativos", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos").

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

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.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

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 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 24 de setembro de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, destacam-se:

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 30 de junho de 2026 e 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 torne 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.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

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, em uma das seguintes categorias:

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, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175 e certificados de recebíveis imobiliário e Letras de créditos imobiliários, cuja forma de precificação está na nota 5.

e) Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos financeiros derivativos realizadas pelo Fundo devem ser registradas nas adequadas contas de ativo ou de passivo e avaliadas, diariamente, pelo valor justo, computando-se a valorização ou desvalorização na adequada conta de receita ou despesa no resultado do período, sendo vedada a compensação de receita com despesa em contratos distintos.

Os valores dos contratos de operações realizadas no mercado futuro de derivativos são registrados pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e suas perdas reconhecidos diariamente no resultado nas rubricas de “Instrumentos financeiros derivativos”.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “Circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “Não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

g) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2026 e 2025, estão assim representados:

	2026	2025
Cotas de Fundos de Renda Fixa (i)	8.528	2.442
Total	**8.528**	**2.442**

i. Cotas de Fundos de Renda Fixa

	2026			2025		
	Quantidade	Valor da Cota(*)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da Cota(*)	Valor de mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado Longo Prazo - Responsabilidade Limitada	2.517	3.388,939264	8.528	825	2.958,398358	2.442

(*) Valores expressos em reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários são investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

							2026		2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice + Taxa %a.a**	**Garantia (*)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qnt.**	**Valor Justo**	**Qnt.**	**Valor Justo**
Opea Securitizadora S.A.	24J5059242	1 série, 331° emissão	IPCA + 11,65%	1	25/10/2024	19/10/2039	10.545	12.222	10.545	11.559
Opea Securitizadora S.A.	25D4148876	1 série, 424° emissão	DI + 5,73%	1,2,5 e 6	30/04/2025	20/04/2029	11.629	11.679	7.200	7.227
Riza Securitizadora S.A.	22B0086214	428 série, 4° emissão	DI + 5,75 %	1 e 6	07/02/2022	25/02/2027	7.612	11.191	7.612	11.840
Itau Corretora	20K0816978	317 série, 1° emissão	IPCA + 12 %	1,2,5 e 6	12/11/2020	14/11/2032	12.079.209	9.960	12.079.209	10.364
Habitasec Securitizadora S.A	23L2309173	32 série, 1° emissão	IPCA + 12,55 %	1 e 3	18/12/2023	22/05/2040	8.165	9.838	8.165	9.880
Habitasec Securitizadora S.A	25A4463547	1 série, 76° emissão	DI + 8,03 %	1 e 3	24/01/2025	26/07/2027	9.585	9.612	9.133	9.159
Opea Securitizadora S.A.	21H0822020	412 série, 1° emissão	IPCA + 10 %	1,3 e 4	16/08/2021	15/08/2030	10.167	8.380	10.167	9.745
Opea Securitizadora S.A.	25I2039269	série única, emissão 478	CDI + 4,50%	1,2,3,4,6	05/09/2025	04/09/2035	8.162	8.026	-	-
Opea Securitizadora S.A.	25B2974587	1 série, 387° emissão	DI + 5%	1,3 e 5	20/02/2025	06/03/2035	9.843	7.248	9.843	9.714
Riza Securitizadora S.A.	22I1555989	3ª série, emissão 27	CDI + 7,25%	1,3,6	23/09/2022	27/09/2027	4.186	6.424	-	-
Kanastra Sec	24F0002202	2 série, 2° emissão	PRÉ + 14,75%	1,2,5 e 6	25/06/2024	07/06/2032	11.847	6.051	15.452	11.399
Provincia Securitiza	23K0022065	5 série, 45° emissão	IPCA + 9,5 %	1	24/11/2023	25/08/2038	12.391.268	5.030	12.391.268	6.249
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	1 série, 267° emissão	IPCA + 10,07%	1,3 e 4	28/12/2023	15/09/2034	12.472.970	4.315	12.284.014	7.981
Canal Sec	24I2114236	1 série, 124° emissão	IPCA + 12 %	5 e 6	23/09/2024	22/09/2027	6.456	4.110	5.497	5.372
Provincia Securitiza	24E1318751	1 série, 63° emissão	IPCA + 9,5 %	1	22/05/2024	25/02/2039	6.104.518	3.227	6.104.518	4.626

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Riza Securitizadora S.A.	23H2511006	5 série, 109° emissão	IPCA + 12 %	1 e 3	29/08/2023	17/08/2026	6.379	2.225	6.379	6.366
Itau Corretora	24C1796102	1 série, 273° emissão	DI + 5%	1,2,5 e 6	20/03/2024	31/03/2027	3.588	2.137	2.895	2.895
Riza Securitizadora S.A.	23H2511004	4 série, 109° emissão	IPCA + 10 %	1,2,5 e 6	29/08/2023	17/08/2026	5.910	1.773	5.910	5.944
Opea Securitizadora S.A.	25D3788059	1ª série, emissão 434	IPCA + 12,00%	2,4	17/04/2025	15/10/2030	1.354	1.269	-	-
Riza Securitizadora S.A.	23H2496612	2 série, 109° emissão	IPCA + 12 %	1 e 3	29/08/2023	17/08/2026	3.715	1.104	3.715	3.822
Riza Securitizadora S.A.	24H2169780	505 série, 4° emissão	IPCA + 10 %	1,2,5 e 6	23/08/2024	22/09/2026	-	-	8.259	9.049
Opea Securitizadora S.A.	22K1415873	1 série, 89° emissão	IPCA + 10,33%	1,3 e 4	23/11/2022	07/07/2025	-	-	13.000	12.338
Total							**43.167.108**	**125.821**	**42.982.781**	**155.529**

(*) Garantias

1) Alienação Fiduciária de Imóveis
2) Alienação Fiduciária
3) Fundo de Reserva
4) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
5) Fundo de Liquidez
6) Cessão Fiduciária de Recebíveis

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários:

Saldo Inicial em 05 de agosto de 2024	**-**
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	172.763
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(19.003)
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	1.769
Saldo Final em 30 de junho de 2025	**155.529**
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	23.774
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(2.100)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(57.285)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários a receber	(42)
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.945
Saldo Final em 30 de junho de 2026	**125.821**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários registraram juros e prêmio no montante de R$ 19.264 e R$ 541 respectivamente, conforme representado na “demonstração de resultado”.

b. Letras de crédito imobiliárias

A classe possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

				2026	2025
Emissor	**Aquisição**	**Remuneração**	**Vencimento**	**Valor justo**	**Valor justo**
24I01418304	12/09/2024	100% CDI	01/09/2026	1.246	5.466
24J02196679	17/01/2025	95,50% CDI	09/10/2026	626	4.420
Total				**1.872**	**9.886**

Movimentação das Letras de crédito imobiliárias:

Saldo Inicial em 05 de agosto de 2024	**-**
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	43.648
Venda de Letras de Crédito Imobiliárias	(36.003)
Resultado com Letra de Crédito Imobiliário	2.241
Saldo Final em 30 de junho de 2025	**9.886**
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliárias	14.814

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Venda de Letras de Crédito Imobiliárias	(23.911)
Resultado com Letra de Crédito Imobiliário	1.083
Saldo Final em 30 de junho de 2026	**1.872**

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, é segregado 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

i. Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações da Classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas cotas.

ii. Risco de Mercado

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas da Classe pelo Investidor no mercado secundário.

iii. Risco de Liquidez

Os Ativos-Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, de modo que 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.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no prospecto.

7. Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025, a classe operou com instrumentos financeiros derivativos (futuros e swap), para fins de proteção patrimonial.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Em 30 de Junho de 2026 e 2025, a classe possuía as seguintes operações em aberto no mercado de instrumentos financeiros derivativos:

a) Futuro

	2026	2025
Contratos	**Valor dos contratos**	**Valor dos contratos**
Futuro		
Ativo		
DAPK27	4	10
DAPQ28	3	13
DAPK29	1	5
DAPQ30	20	33
DAPQ32	10	16
DI1F27	-	1
Total	**38**	**78**
Passivo		
DAPK27	(4)	(15)
DAPQ28	(3)	(45)
DAPK29	(1)	(20)
DAPQ30	(21)	(99)
DAPQ32	(37)	(87)
DI1F27	(4)	(16)
Total	**(70)**	**(282)**

b) Swap

Contratos	Vencimento	2026	2025
25F02113601	15/08/2030	(155)	(49)
25G00702306	25/08/2038	(109)	-
25G00702307	10/11/2032	(182)	-
25G02184442	25/02/2039	(87)	-
25G02184443	22/05/2040	(201)	-
Total		**(734)**	**(49)**

8. Patrimônio Líquido

A classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da classe será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 20.000 de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 10 (dez reais) por Cota, totalizando até R$ 200.000, observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

No período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram integralizadas 16.946.435 cotas, no montante de R$ 169.464, conforme demonstrado na rubrica "integralização de cotas" na Demonstração das mutações do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe não emitiu novas cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve custos relacionados à emissão de cotas.

No período de 05 de agosto de 2024 a 30 de junho de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 4.506 como custos relacionados à emissão de cotas conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial em 05 de agosto de 2024	**-**
Advogados	294
Estruturação	4.191
Publicidade	21
Saldo final em 30 de junho de 2025	**4.506**

iii. Amortização

A classe entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no seu Regulamento; ou (ii) ao fim do Prazo de Duração da classe.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe amortizou o montante de R$ 28.306 e no período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a classe não realizou amortizações.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas 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; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.

v. Ambiente de negociação das cotas

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, por meio de mercado de balcão organizado, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

vi. 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.

	2026	2025
Resultado líquido do exercício	**24.838**	**18.575**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(1.568)	544
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	2.657	119
Resultado conforme regime de caixa	**25.927**	**19.238**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**27.219**	**18.469**
Rendimentos pagos no exercício	29.617	16.071

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Rendimentos pagos do período anterior	(2.398)	-
Rendimentos a distribuir (*)	-	2.398
% Percentual distribuído	**104,98%**	**96,60%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios/períodos findos em 30 de junho de 2026 e 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício/período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	7,929543	18,48%
30 de junho de 2025	9,881854	8,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

10. Encargos da classe

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

	2026		2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de Performance	1.710	1,07%	-	0,00%
Taxa de gestão	1.511	0,95%	955	0,57%
Taxa de administração	240	0,15%	111	0,07%
Taxa B3/SELIC	61	0,04%	93	0,06%
Auditoria externa	44	0,03%	44	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	28	0,02%	82	0,05%
Taxa de escrituração	24	0,02%	14	0,01%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	13	0,01%
Taxa de custódia	-	0,00%	101	0,06%
Taxa de controladoria	-	0,00%	4	0,00%
Total	**3.619**	**2,28%**	**1.417**	**0,86%**
Patrimônio líquido médio		**159.351**		**168.213**

a) Taxas de Administração, Gestão e Performance

Correspondente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R$ 20, a ser paga na data da primeira integralização de Cotas. Por fim, será ainda devida remuneração mensal, em relação aos serviços de escrituração de cotas, correspondente ao montante de R$ 2.

Correspondente a: (i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe durante o 1º (primeiro) ano do Fundo, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo; (ii) 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe a partir do 2º (segundo) ano do Fundo (inclusive), até o fim do Prazo de Duração da classe.

Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") acrescido de um spread de 6,00% (seis por cento) ao ano ("Benchmark" e "Taxa de Performance", respectivamente).

O Gestor, dessa forma, não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance até a data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio de pagamento de amortização de Cotas, parciais ou totais, ou de resgate de suas Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo, valores em moeda corrente nacional e/ou em Ativos ou por meio do pagamento de rendimentos aos Cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizado pelo Benchmark, sendo que a Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente. Uma vez pago aos Cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos diretamente aos Cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos Cotistas, na proporção de sua participação no Fundo, e 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

11. Atos societários

Em 17 de julho de 2025 por meio de comunicado aos cotistas

A Administradora da Classe comunicou que a AUGME CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., na qualidade de Gestora, optou por prorrogar o Período de Investimento por período adicional de 6 (seis) meses, conforme previsto no Regulamento da Classe.

Em 05 de agosto de 2024 por meio de assembleia geral extraordinária

Foi deliberado sobre a aquisição e/ou alienação pela Classe, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos na ata de assembleia, na forma prevista no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM nº 175.

Os Cotistas aprovaram, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a matéria constante da Ordem do Dia, acima descrita, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pela classe.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

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 contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) 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

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, 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 do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais 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 as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), de 12 de dezembro de 2023, que alterou o regime de tributação periódica ("come-cotas") de fundos de investimento fechados, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) enquadrados nos termos da Lei nº 8.668/1993 permanecem expressamente excluídos da incidência periódica do Imposto de Renda Retido na Fonte nos meses de maio e novembro, mantendo-se a tributação do imposto de renda no momento da distribuição de rendimentos ou na alienação/resgate de cotas.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026		2025	
			Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A	Administradora	Taxa de administração	15	240	17	111
Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de Gestão	129	1.511	93	955

15. Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. 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.

Docusign Envelope ID: 736F45FF-3CAD-8F92-82DB-0731028CC315

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 do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026			30/06/2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Total**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.528	8.528	-	2.442	2.442
Letras Financeiras do Tesouro	657	-	657	-	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	125.821	125.821	-	155.529	155.529
Letras de Crédito Imobiliárias	-	1.872	1.872	-	9.886	9.886
Futuros	38	-	38	78		78
Total do ativo	**695**	**136.221**	**136.916**	**78**	**167.857**	**167.935**

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07