Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**(CNPJ n°: 62.017.234/0001-07)**
**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**
**Demonstrações financeiras**
**Período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente**

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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
XP Habitat Renda Imobiliária Master 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 XP Habitat Renda Imobiliária Master 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 período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

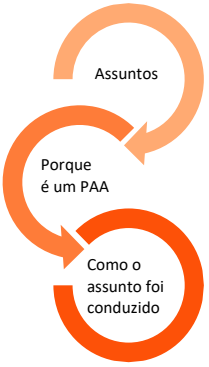
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, 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.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.




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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



| Porque é um PAA | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria |
|---|---|
| **Mensuração e existência do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5 (a))** | |
| Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários.<br><br>A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante.<br><br>A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis.<br><br>Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria. | Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:<br><br>Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe.<br><br>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.<br><br>Testamos, em base amostral, a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante.<br><br>Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria. |

## 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.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



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.

- 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

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



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 período 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, 28 de setembro de 2026

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Papel: Partner
Data/Hora da Assinatura: 28 de setembro de 2026 | 19:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F5E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

## CNPJ nº 62.017.234/0001-07

**(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**
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Nota | 2026 | |
|---|---|---|---|
| | | Valores | % sobre o PL |
| **Ativo** | | | |
| **Circulante** | | **573.859** | **100,11%** |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa** | | **77.064** | **13,44%** |
| Cotas de Fundos de Renda Fixa | **4** | 77.064 | 13,44% |
| **Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária** | **5** | **496.744** | **86,66%** |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários | | 496.744 | 86,66% |
| **Despesas Antecipadas** | | **51** | **0,01%** |
| Taxa de Fiscalização CVM | | 50 | 0,01% |
| Taxa ANBIMA | | 1 | 0,00% |
| **Total do Ativo** | | **573.859** | **100,11%** |
| **Passivo** | | | |
| **Circulante** | | **626** | **0,11%** |
| **Valores a pagar** | | **626** | **0,11%** |
| Taxa de Administração | | 620 | 0,11% |
| Taxa B3/SELIC | | 6 | 0,00% |
| **Total do Passivo** | | **626** | **0,11%** |
| **Patrimônio Líquido** | **8** | **573.233** | **100,00%** |
| Cotas subscritas e integralizadas | | 593.650 | 103,56% |
| Custos relacionados à emissão de cotas | | (22.479) | -3,92% |
| Lucros/ (prejuízos) acumulados | | 61.785 | 10,78% |
| Distribuição de rendimentos | | (59.723) | -10,42% |
| **Total do Passivo e Patrimônio Líquido** | | **573.859** | **100,11%** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

## CNPJ nº 62.017.234/0001-07

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

## Demonstração do resultado

**Período de 03 de Setembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de Junho de 2026**

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

| | Nota | 2026 |
|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | **5** | **62.658** |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários | | 12.782 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - Juros | | 49.876 |
| **Resultado com derivativos** | | **(47)** |
| Termo | | (47) |
| **Cotas de fundos de investimento** | | **5.739** |
| Cotas de fundos de renda fixa | | 7.407 |
| Despesas tributárias | | (1.668) |
| **Despesas operacionais** | **10** | **(6.565)** |
| Taxa máxima global | | (6.019) |
| Taxa de Fiscalização CVM | | (314) |
| Taxa B3/SELIC | | (94) |
| Taxa de custódia | | (89) |
| Taxa de controladoria | | (32) |
| Taxa ANBIMA | | (17) |
| **Resultado líquido do período** | | **61.785** |
| **Quantidade de cotas** | | **5.936.500** |
| **Resultado líquido por cota (em Reais)** | | **10,41** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

## CNPJ nº 62.017.234/0001-07

**(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 03 de Setembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de Junho de 2026**

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

| | Nota | Cotas subscritas e integralizadas | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Custos relacionados à emissão de cotas | Distribuição de rendimentos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 03 de setembro de 2025** | **8** | **593.650** | **-** | **-** | **-** | **593.650** |
| Integralização de cotas | **8.i** | - | - | - | - | - |
| Distribuição de rendimentos | **8.vi** | - | - | - | (59.723) | (59.723) |
| Resultado líquido do período | | - | 61.785 | - | - | 61.785 |
| Custos relacionados à emissão de cotas | **8.iv** | - | - | (22.479) | - | (22.479) |
| **Em 30 de junho de 2026** | **8** | **593.650** | **61.785** | **(22.479)** | **(59.723)** | **573.233** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

# XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**CNPJ nº 62.017.234/0001-07**

**(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 03 de Setembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de Junho de 2026**

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

| | 2026 |
|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5.739 |
| Taxa Global | (5.399) |
| Taxa de Fiscalização CVM | (364) |
| Taxa de custódia | (89) |
| Taxa B3/SELIC | (88) |
| Taxa de controladoria | (32) |
| Taxa ANBIMA | (18) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **(251)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | |
| Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários | (715.894) |
| Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - termo | (56.841) |
| Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários | 203.631 |
| Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários | 85.095 |
| Amortização e juros de CRI | 49.876 |
| Debêntures | - |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(434.133)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | |
| Integralização de cotas | 593.650 |
| Distribuição de rendimentos | (59.723) |
| Custos relacionados à emissão de cotas | (22.479) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **511.448** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **77.064** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 77.064 |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **77.064** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217

**XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.017.234/0001-07**

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## 1 Contexto operacional

O XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada denominado ("Classe Única"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administrador"), constituído em 31 de julho de 2025, início das atividades 3 de setembro de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos, a critério da gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A Classe Única é destinada a investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades.

A carteira da Classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela XP Vista Asset Management LTDA.

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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 alternativas, eventual aporte de recursos.

## 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 nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inclusive pela Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023, entrou em vigor em 2 de

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



outubro de 2023. Seu Anexo Normativo III contém as regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 28 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 apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

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

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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

**e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**
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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

**f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**I. Data de reconhecimento**
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



**II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração**

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

**Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 e por certificados de recebíveis imobiliários, cuja forma de precificação está na NE 5.

A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

**g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**
São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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).

## 4 Caixa e equivalente 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, no período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

| | 2026 |
|---|---|
| Cotas de fundos de investimento **(ii)** | 77.064 |
| **Total** | **77.064** |

*(i)* **Cotas de fundo de investimentos**

| | 2026 | | |
|---|---|---|---|
| **Renda Fixa** | **Quantidade** | **Valor da Cota** | **Valor de mercado** |
| OT Soberano Firf Ref DI LP | 22.740 | 3.388,939264 | 77.064 |
| **Total** | **22.740** | **3.388,939264** | **77.064** |

(**) O valor refere-se ao saldo líquido após a dedução do imposto de renda incidente.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



# 5 Ativos de natureza imobiliária

## a) Títulos privados

### *i. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")*

A Classe tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados "Ativos Alvo", além dos ativos de liquidez.

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

*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:

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



| | | | | | | | | | 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Securitizadora** | **Código Cetip** | **Características** | **Taxa %a.a** | **Garantia (*)** | **Rating** | **Coobrigação** | **Emissão** | **Vencimento** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| VIRGO SECURITIZACAO | 24C1690313 | 148 Emissão Série 2 | IPCA + 10.75% | (i), (viii), (vii) | N/A | Não | 15/03/2024 | 26/03/2031 | 55.500 | 51.450 |
| OPEA | 25I2147042 | 480 Emissão Série 2 | IPCA + 14.00% | (vii), (xiii), (xii), (v),(x) | N/A | Sim | 04/09/2025 | 31/08/2037 | 52.863 | 48.844 |
| VIRGO SECURITIZACAO | 25A2945527 | 249 Emissão Série 1 | IPCA + 11,00% | (vii), (i) e (viii) | N/A | Não | 20/01/2025 | 26/01/2032 | 46.957 | 47.506 |
| BARIGUI SEC | 24L2170982 | 43 Emissão Série Única | IPCA + 10.80% | (i), (iv), (v), (xiv) | N/A | Não | 13/12/2024 | 24/12/2031 | 48.159 | 47.067 |
| OPEA | 24L2616103 | Emissão 229 Série 4 | IPCA + 11.50% | N/A | N/A | Não | 17/12/2024 | 15/03/2030 | 43.752 | 36.554 |
| OPEA | 24G1768866 | 291 Emissão Série 1 | IPCA + 13,75% | (v), (vi), (iv), (ix), (iii) | N/A | Não | 17/07/2024 | 20/07/2032 | 56.787 | 36.061 |
| VIRGO SECURITIZACAO | 20L0871093 | 4 Emissão Série 146 | IPCA + 11.5% | (xv), (i), (ii), (v) | N/A | Não | 19/01/2021 | 22/02/2034 | 40.000 | 29.336 |
| OPEA | 26C2474993 | 291 Emissão 2 Série | IPCA + 13.75% | (iv), (ii),, (v), (x), (xii) | N/A | Não | 03/03/2026 | 21/07/2032 | 30.000 | 28.916 |
| CANAL SEC | 26A2508677 | 181 Emissão Série 2 | IPCA + 12.00% | (v), (i), (vii), (xiii) | N/A | Sim | 12/01/2026 | 22/01/2038 | 20.000 | 19.707 |
| HABITASEC | 26B2841429 | 105 Emissão Série 1 | PRE + 13,00% | (ii); (iv); (vi); (v); (iii); (ix); (x). | N/A | Não | 06/02/2026 | 25/01/2030 | 18.300 | 17.382 |
| RBCAPITALRES | 23G1149789 | 161 Emissão Série 2 | IPCA + 12,00 | (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (x) e (xi) | N/A | Não | 04/07/2023 | 26/06/2029 | 22.946 | 16.289 |
| OPEA | 25J3837465 | 509 Emissão Série única | CDI + 1.5000% | (xii) | N/A | Não | 16/10/2025 | 29/09/2032 | 25.260 | 12.637 |
| HABITASEC | 19I0737680 | 1 Emissão Serie 163 | CDI + 1,30% | (iii), (xvi), (vii) | N/A | Não | 23/09/2019 | 21/09/2034 | 15.133 | 12.010 |
| OPEA | 26C3930680 | 576 Emissão Série 2 | IPCA + 12.55% | (xii), (v) | N/A | Não | 16/03/2026 | 25/03/2036 | 12.100 | 11.558 |
| OPEA | 26C3930640 | 576 Emissão Série 1 | IPCA + 12.55% | (xii), (v) | N/A | Não | 16/03/2026 | 24/03/2036 | 11.200 | 10.804 |
| OPEA | 24L3102409 | 385 Emissão Série 1 | CDI + 4,80% | (iv), (ii), (viii), (xiv) | N/A | Não | 23/12/2024 | 26/06/2028 | 10.890 | 10.650 |
| OPEA | 25I2146381 | 480 Emissão Série 1 | IPCA + 10.00% | (vii), (xiii), (xii), (v),(x) | N/A | Sim | 04/09/2025 | 31/08/2037 | 11.364 | 10.511 |
| VIRGO SECURITIZACAO | 25L2870634 | 148 Emissão Série 3 | CDI + 2.90% | (i), (v), (vii) | N/A | Não | 19/12/2025 | 26/11/2031 | 10.000 | 10.026 |
| VIRGO SECURITIZACAO | 25L2880470 | 148 Emissão Série 4 | CDI + 3.90% | (i), (v), (vii) | N/A | Não | 19/12/2025 | 26/11/2031 | 10.000 | 10.023 |
| CANAL SEC | 23B0790147 | 28 Emissão 1 Série | IPCA + 11,20 | N/A | N/A | Não | 13/02/2023 | 20/02/2033 | 10.456 | 7.999 |
| OPEA | 24D3410758 | 255 Emissão Série 1 | IPCA + 13,00% | (vii); (xiii); (v); (vi) ; (x); (ix); e (iii). | N/A | Sim | 23/04/2024 | 24/04/2036 | 7.500 | 7.040 |
| PROVINCIA SECURITIZA | 25J3937356 | 123 Emissão Série 1 | CDI + 5.00% | (ii), (iv), (xii), (v), (xiv) | N/A | Não | 02/01/2026 | 21/12/2029 | 9.500 | 6.501 |
| OPEA | 23G1149794 | 161 Emissão 2 Série | IPCA + 15,30% | (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (x) e (xi) | N/A | Não | 04/07/2023 | 26/06/2029 | 6.500 | 4.725 |
| OPEA | 24F1584294 | 280 Emissão Série 1 | IPCA + 12% | (xii), (v), (xiii), (xiv), (vii) | N/A | Não | 12/06/2024 | 20/06/2031 | 37.500 | 3.148 |
| | | | | | | | | | **612.667** | **496.744** |

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



| | **Garantias:** |
|---|---|
| (i) | Alienação Fiduciária de Quotas |
| (ii) | Aval |
| (iii) | Fundo de Reserva |
| (iv) | Alienação Fiduciária de imóveis |
| (v) | Cessão Fiduciária de Direito Creditórios |
| (vi) | Alienação Fiduciária de Participação |
| (vii) | Fiança |
| (viii) | Cessão Fiduciária |
| (ix) | Fundo de Obras |
| (x) | Fundo de Despesas |
| (xi) | Fundo de Juros |
| (xii) | Alienação Fiduciária de Outros |
| (xiii) | Coobrigação |
| (xiv) | Fundo |
| (xv) | Alienação Fiduciária de Ações |
| (xvi) | Penhora de Quotas |

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

| | **2026** |
|---|---|
| **Saldo inicial** | **-** |
| (+) Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários | 715.894 |
| (+) Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - a termo | 56.841 |
| (-) Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários | (203.631) |
| (+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário | 12.782 |
| (-) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário - comprado a Termo | (47) |
| (-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliário | (85.095) |
| **Saldo final** | **496.744** |

i. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram juros no montante de R$ 49.876, conforme representado na “demonstração de resultado do exercício”.

## 6 Gerenciamento e fatores de riscos

**a) Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM 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.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



**b) Fatores de Risco**

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. Ainda que a administradora e a gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas.

A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

## 7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao Patrimônio Líquido da Classe.

No Período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe operou com instrumentos financeiros derivativos (futuros), para fins de proteção patrimonial, conforme movimentação abaixo:

| | |
|---|---|
| **Saldo inicial** | **-** |
| (+) Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - a termo | 56.841 |
| (-) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário - a termo | (47) |
| (-) Transferência de Certificados de Recebíveis Imobiliários | (56.794) |
| **Saldo final** | **-** |

## 8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

**a) Integralização, amortização e resgates de cotas**

***i. Integralização***

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 5.936.500 (cinco milhões seiscentos e cinquenta mil e quinhentas) de cotas sendo 4.999.000 (quatro milhões novecentos noventa e nove mil) cotas na classe A e 937.500 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentas) cotas na classe B, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, ao preço de emissão de R$ 100 (cem reais), definido com base no valor patrimonial das cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$ 593.650 (quinhentos e noventa e três milhões seiscentos e cinquenta mil) sendo R$ 499.900 (quatrocentos e noventa e nove milhões e novecentos mil) na classe A e R$ 93.750 (noventa e três milhões e setecentos e cinquenta mil) , em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Durante o período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou novas integralizações de cotas além da primeira integralização.

***ii. Amortização***

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, 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 neste Regulamento.

Durante o período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou amortização de cotas.

***iii. Resgate***

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas 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.

***iv. Custos relacionados à emissão de cotas***

No período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe reconheceu o montante de R$ 22.479 (vinte e dois milhões quatrocentos e setenta e nove mil) 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:

| | |
|---|---|
| **Saldo inicial** | **-** |
| Custos apropriados | |
| (+) Taxa de Distribuição | 22.479 |
| **Saldo final** | **22.479** |

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



***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, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas nesses mercados.

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão 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 compõem a carteira da classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

| | **2026** |
|---|---|
| **Lucro líquido contábil** | **61.785** |
| (+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa | 6.822 |
| (+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa | 24 |
| **Lucro conforme regime de caixa** | **68.631** |
| Total dos rendimentos distribuídos no período **(i)** | 59.723 |
| Rendimentos pagos do período atual | 59.723 |
| Rendimentos a distribuir (*) | 7.703 |
| **Percentual distribuído** | **98,24%** |

(*) O resultado caixa referente a junho de 2026, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho 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 30 de junho de 2026, auditados.

*(i)* Os rendimentos apropriados pela Classe no período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

***vii. Evolução e rentabilidade***

**Classe A**

| Período findo em | Valor da cota (*) | Rentabilidade (**) |
|---|---|---|
| Período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 | 101,39 | 11,60% |

**Classe B**

| Período findo em | Valor da cota (*) | Rentabilidade (**) |
|---|---|---|
| Período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 | 70,82 | -19,93% |

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 e integralização de cotas.

## 9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

| | |
|---|---|
| Administração: | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão: | XP Vista Asset Management LTDA |
| Custódia: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Oliveira |
| Controladoria: | Trust Servicer S.A |
| Escrituração: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

## 10 Encargos da classe

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

| | 2026 | |
|---|---|---|
| **Despesas administrativas** | **R$** | **% sobre o PL Médio** |
| Taxa Global | 6.019 | 1,02% |
| Taxa de fiscalização CVM | 314 | 0,05% |
| Taxa B3/SELIC | 94 | 0,02% |
| Taxa de custódia | 89 | 0,02% |
| Taxa de controladoria | 32 | 0,01% |
| Taxa ANBIMA | 17 | 0,00% |
| **Total** | **6.565** | **1,12%** |
| **Patrimônio líquido médio** | | **587.698** |

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



**a) Remuneração do Administrador e do Custodiante**

***i. Taxa Global***

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

***ii. Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração***

A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,045% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo entre R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais) e R$ 300.000 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo acima de R$ 300.000 (trezentos milhões de reais)

II. Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$5 (cinco mil e quinhentos reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Custódia.

III. A título de Taxa de Escrituração, será devido o valor correspondente a 0,015% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,010% (um centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo entre R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais) e R$ 300.000 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,005% (cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo acima de R$ 300.000 (trezentos milhões de reais).

IV. Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o escriturador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 3 (três mil reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Escrituração

## 11 Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração do regulamento realizada em 30 de junho de 2026, foram realizadas as seguintes alterações: Reduzir a Taxa Global em razão de desconto na parcela equivalente a Taxa de Gestão, passando o quadro "Taxa Global", a constar da seguinte forma: "I. A Classe está sujeita à taxa global de 1,03% (um vírgula zero três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão").II. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais). O valor da remuneração mínima mensal será atualizado anualmente, a partir do mês de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA." o qual passará a vigorar a partir da abertura de 1º de julho de 2026.

## 12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

i. 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

A Classe, conforme legislação em vigor, é isenta de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.033/2004, 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 100 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.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



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, de 12 de dezembro de 2023 (“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.

Ficam ressalvadas do disposto na referida lei as regras aplicáveis aos seguintes fundos de investimento: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

## 14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE.9, e pelas operações realizadas mencionadas na NE. 10, no período de 3 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

| Parte relacionada | Natureza do relacionamento | Ativos / passivos financeiros |
|---|---|---|
| XP Investimentos CCTVM S.A | Taxa de administração | Taxa de administração |
| XP Vista Asset Managment Ltda | Taxa de Gestão | Taxa de gestão |
| OT Soberano FIRF REF DI LP | Compra de cotas de fundo de investimentos imobiliários | Posição do ativo - OT SOBERANO |

## 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.

Docusign Envelope ID: 67479368-EAC9-8C5A-8232-52EDB3967217



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 tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

| | 30/06/2026 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 77.064 | - | 77.064 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | - | 496.744 | - | 496.744 |
| **Total do ativo** | **-** | **573.808** | **-** | **573.808** |

## 16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ela 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 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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07