Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ n°: 62.021.906/0001-40)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
Período de 2 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: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
XP Habitat Renda Imobiliária Feeder 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 Feeder 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 2 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.

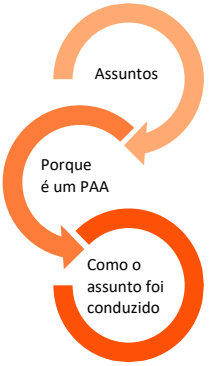
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 2 de setembro de 2025 a 30 de junho 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: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários (Nota 5 (a))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento imobiliário. O administrador da Classe utiliza o correspondente extrato emitido pelo administrador do fundo investido para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração das aplicações em cotas de fundo com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão 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.

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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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 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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

- 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
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.021.906/0001-40

(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)

		2026	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**507.048**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**177**	**0,03%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	177	0,03%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**506.835**	**99,97%**
Cotas de Fundo Imobiliário		506.835	99,97%
Despesas Antecipadas		**36**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		35	0,01%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**507.048**	**100,01%**
Passivo			
Circulante		**53**	**0,01%**
Valores a pagar		**53**	**0,01%**
Taxa de Administração		30	0,01%
Taxa de Custódia		13	0,00%
Taxa B3/SELIC		10	0,00%
Total do Passivo		**53**	**0,01%**
Patrimônio Líquido	**8**	**506.995**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		500.000	98,62%
Custos relacionados à emissão de cotas		(202)	-0,04%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		58.016	11,44%
Distribuição de rendimentos		(50.819)	-10,02%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**507.048**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.021.906/0001-40

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

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 2 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		**57.990**
Cotas de fundo imobiliário - Dividendos		51.055
Cotas de fundo imobiliário	**5**	6.935
Cotas de fundos de investimento		**238**
Cotas de fundos de renda fixa		307
Despesas tributárias		(69)
Demais receitas		**639**
Reversão de provisões		639
Despesas operacionais	**10**	**(851)**
Taxa máxima global		(456)
Taxa de gestão		(382)
Taxa de administração		(74)
Taxa B3/SELIC		(191)
Taxa de Fiscalização CVM		(115)
Taxa de custódia		(61)
Taxa de controladoria		(14)
Taxa ANBIMA		(14)
Resultado líquido do período		**58.016**
Quantidade de cotas		**5.000.000**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**11,60**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.021.906/0001-40

(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 2 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 2 de setembro de 2025	**8**	**500.000**	**-**	**-**	**-**	**500.000**
Integralização de cotas	**8.i**	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	**8.v**	-	-	-	(50.819)	(50.819)
Resultado líquido do período		-	58.016	-	-	58.016
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.iv**	-	-	(202)	-	(202)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**500.000**	**58.016**	**(202)**	**(50.819)**	**506.995**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.021.906/0001-40

(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 2 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	238
Taxa de Gestão	(382)
Taxa B3/SELIC	(181)
Taxa de Fiscalização CVM	(150)
Taxa de custódia	(48)
Taxa ANBIMA	(15)
Taxa de controladoria	(14)
Taxa de administração	595
Caixa líquido das atividades operacionais	**43**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Cotas de Fundo Imobiliário	(499.900)
Cotas de Fundo Imobiliário	51.055
Caixa líquido das atividades de investimento	**(448.845)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	500.000
Distribuição de rendimentos	(50.819)
Custos relacionados à emissão de cotas	(202)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**448.979**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**177**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	177
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**177**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.021.906/0001-40

(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 2 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 Feeder 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 2 de setembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração 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 Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A Classe Única é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA inscrito no CNPJ sob o nº 62.017.234/0001-07 ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), 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 no regulamento, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

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

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175 (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 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 é representado 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 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 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: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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.

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 Resolução CVM n° 175.

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 é representado por aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no Período de 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 está assim representado:

	2026
Cotas de fundos de investimento **(ii)**	177
Total	**177**

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

	2026		
Renda Fixa	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de mercado (*)**
OT Soberano Firf Ref DI LP	52	3.388,939264	177
Total	52	3.388,939264	**177**

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

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

		2026	
Indicador	**Fundo**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado**
i.	XP HABITAT RENDA IMOB MASTER	4.999.000	506.835
Total		**4.999.000**	**506.835**

i. Fundo de Investimento Imobiliário – XP HABITAT RENDA IMOB MASTER Responsabilidade Limitada

A Classe foi constituída em 31 de julho de 2025, teve seu início das atividades em 3 de setembro de 2025, é constituída sob forma de condomínio fechado, tem como público-alvo investidores qualificados conforme o artigo 12 da Instrução CVM nº 30. 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, por meio do investimento.

A Classe tem o exercício social findo em junho, foram emitidas em 24 de setembro de 2026, sem qualificação de opinião pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.

Segue abaixo a movimentação de Cotas de Fundos de investimento:

Saldo Inicial	**-**
(+) Aquisição de Cotas de Fundo Imobiliário	499.900
(+/-) Resultado com cotas de fundos Imobiliário	6.935
Saldo Final	**506.835**

A classe durante o período de 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, recebeu um montante de R$ 51.055 referente a dividendos 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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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

b) Fatores de Risco

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

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

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

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis. (“Ativos de Liquidez”).

No período de 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe não realizou operações com derivativos.

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 inicialmente 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, em série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando, inicialmente R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), observando que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional.

Na data de 02 de setembro de 2025 a classe realizou emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, todas totalmente subscritas e integralizadas 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$ 500.000.000 (quinhentos milhões), 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 2 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.

Durante o período de 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou amortização de cotas.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 202 (duzentos e dois mil reais) 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 desses custos:

Saldo inicial	**-**
Custos apropriados	
(+) Taxa de Distribuição	202
Saldo final	**202**

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, 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 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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

	2026
Lucro líquido contábil	**58.016**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	828
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	247
Lucro conforme regime de caixa	**59.091**
Total dos rendimentos distribuídos no período **(i)**	50.820
Rendimentos pagos do período atual	50.820
Rendimentos a distribuir (*)	7.364
Percentual distribuído	**98,46%**

(*) 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 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 2 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.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (**)**
Período de 02 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026	101,40	11,56%

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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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 de gestão	456	0,09%
Taxa B3/SELIC	191	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	115	0,02%
Taxa de custódia	61	0,01%
Taxa ANBIMA	14	0,00%
Taxa de controladoria	14	0,00%
Total	**851**	**0,16%**
Patrimônio líquido médio		**503.717**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Máxima Global

No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente.

A presente classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: : www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].

A Classe está sujeita à taxa global de R$15 (quinze mil reais) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

ii. Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

O Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal de R$6,5 (seis mil e quinhentos reais), a título de Taxa de Custódia.

11 Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração do regulamento realizada em 10 de março de 2026, foram realizadas as seguintes alterações: Ajustar a redação do Capítulo "D. Taxas e outros Encargos", disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, no tocante à consulta das taxas segregadas dos prestadores de serviços que integram a Taxa Global, que poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, de forma que a redação passará a vigorar da seguinte forma: "A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora (https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/), e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparenciade-taxas-de-fundos [data.anbima.com]."

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

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

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 2 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

				Montante das transações
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos / passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2026**
Xp Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Taxa de administração	Despesa	74
			Passivo	30
XP Vista Asset Management Ltda	Taxa de Gestão	Taxa de gestão	Despesa	382
			Passivo	-
OT Soberano FIRF REF DI LP	Compra de cotas de fundo de investimentos imobiliários	Posição do ativo - OT SOBERANO	Ativo	177

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.

Docusign Envelope ID: DD22079C-917D-8B3D-8222-247A83A6A101

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 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	-	177	-	177
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	506.835	-	506.835
Total do ativo	**-**	**507.012**	**-**	**507.012**

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 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 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