Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 62.252.669/0001-28)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
Período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário ("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 4 de novembro 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 04 de novembro 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.

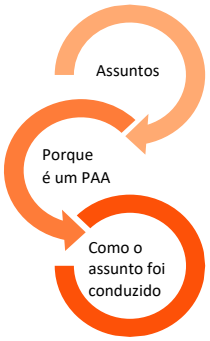
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria



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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (f) e 5(a))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de 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. 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. 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. 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.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos investimentos	
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.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

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: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

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 | 21:49 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: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 62.252.669/0001-28

(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		**128.355**	**110,26%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**3.209**	**2,76%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		3.209	2,76%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**125.130**	**107,49%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a	93.630	80,43%
Cotas de Fundo Imobiliário	5.b	31.500	27,06%
Despesas Antecipadas		**16**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		16	0,01%
Total do Ativo		**128.355**	**110,26%**
Passivo			
Circulante		**11.939**	**10,26%**
Valores a pagar		**11.939**	**10,26%**
Obrigações por Operações Compromissadas	**6**	11.769	10,11%
Taxa Global		90	0,07%
Auditoria Externa		75	0,07%
Taxa B3/SELIC		5	0,01%
Total do Passivo		**11.939**	**10,26%**
Patrimônio Líquido		**116.416**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		117.316	100,77%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		11.140	9,57%
Distribuição de rendimentos		(8.060)	(6,92%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(3.980)	(3,25%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**128.355**	**110,26%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 62.252.669/0001-28

(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 04 de novembro 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		**11.597**
Certificado de Recebíveis Imobiliários - Juros		9.202
Cotas de fundo imobiliário - Rendimentos		1.059
Cotas de fundo imobiliário	5.b	1.048
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.a	526
Operações compromissadas - CRI	6	(238)
Cotas de fundos de investimento		**590**
Cotas de fundos de renda fixa		761
Despesas tributárias		(171)
Despesas operacionais	**10**	**(1.047)**
Taxa Global		(788)
Corretagens		(114)
Auditoria externa		(75)
Outras despesas		(70)
Resultado líquido do período		**11.140**
Quantidade de cotas		1.173.156
Resultado líquido por cota (em Reais)		**9,50**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 62.252.669/0001-28

(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 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 04 de novembro de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		117.316	-	-	-	117.316
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(8.060)	(8.060)
Resultado líquido do período		-	11.140	-	-	11.140
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(3.980)	-	(3.980)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**117.316**	**11.140**	**(3.980)**	**(8.060)**	**116.416**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 62.252.669/0001-28

(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 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	590
Taxa Global	(698)
Comissões e Corretagens	(114)
Demais pagamentos	(81)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(303)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(157.596)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	63.811
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	681
Certificados de recebíveis imobiliários - Juros	9.202
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários	1.059
Venda de cotas de fundos imobiliários	94.548
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(125.000)
Obrigações por operações compromissadas	11.531
Caixa líquido das atividades de investimento	**(101.764)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	117.316
Distribuição de rendimentos	(8.060)
Custos relacionados à emissão de cotas	(3.980)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**105.276**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.209**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.209
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.209**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 62.252.669/0001-28
(Administrado pela 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 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 05 (cinco) anos, sendo composto por um período de investimento de 03 (três) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas ("Período de Investimento"), seguido de 02 (dois) anos para o processo de desinvestimento dos ativos da carteira da Classe ("Período de Desinvestimento").A Classe é regida pelo seu Regulamento, pela resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Classe iniciou suas atividades em 04 de novembro de 2025.

A Classe é destinada ao público em geral, 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 proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em 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, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII") e (v) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Hedge Investments Real Estate ("Gestora").

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

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

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.

No período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

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: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

(ii) Classificação dos ativos 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.

No período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa, não imobiliário, cotas de fundos imobiliários, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e por certificados de recebíveis imobiliários, cuja forma de precificação está descrita na NE nº 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 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

(i) Cotas de fundo de investimento

	2026		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota (em reais)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	946,87	3.388,939264	3.209

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos 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.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Os ativos são 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, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

(i) Características dos CRIs

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: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

							2026	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice de correção**	**Emissão**	**Vencimento**	**Garantias (*)**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Província Securitizadora	25H3653543	118ª emissão, 1ª série	CDI + 3,00% a.a.	22/08/2025	13/08/2029	(i) e (iii)	11.219	11.299
OPEA Securitizadora	23F2356518	197ª emissão, 1ª série	CDI + 2,40% a.a.	23/06/2023	27/06/2033	(iv) e (v)	12.047	11.239
OPEA Securitizadora	23F2356527	198ª emissão, 1ª série	CDI + 2,40% a.a.	23/06/2023	27/06/2033	(iv) e (v)	12.045	11.237
Província Securitizadora	25L2385071	131ª emissão, série única	CDI + 3,40% a.a.	15/12/2025	18/12/2029	(i) e (ii)	11.060	11.118
Província Securitizadora	25J2851490	122ª emissão, série única	CDI + 3,40% a.a.	13/10/2025	13/10/2028	(i) e (iii)	11.197	11.117
LVCP Securitizadora	26E3429212	82ª emissão, 1ª série	CDI + 3,40% a.a.	15/05/2026	08/05/2030	(i) e (vi)	11.000	11.117
LVCP Securitizadora	25J4652042	52ª emissão, 1ª série	CDI + 3,40% a.a.	30/10/2025	07/11/2029	(i)	10.991	11.116
LVCP Securitizadora	25J4653545	54ª emissão, 1ª série	CDI + 3,40% a.a.	30/10/2025	07/11/2029	(i)	9.225	9.330
Província Securitizadora	25L2399538	134ª emissão, série única	CDI + 3,50% a.a.	23/12/2025	10/03/2028	(i), (iv)	6.000	6.057
Total							**94.784**	**93.630**

(*) Garantias:

A Classe detém aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que detém como fluxo de garantias:

(i) Alienação fiduciária de imóvel;
(ii) Fiança;
(iii) Cessão fiduciária de recebíveis;
(iv) Alienação fiduciária de cotas;
(v) Fundo de Despesa; e
(vi) Cessão fiduciária de direitos creditórios.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

(ii) Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Saldo em 04 de novembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	157.596
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	526
(-) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(63.811)
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(681)
Saldo em 30 de junho de 2026	**93.630**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram, no período em análise, juros no montante de R$ 9.202, conforme representado no quadro “demonstração do resultado”.

b) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
1.	-	400.000	300.000	75,00%	31.500	Tijolo

1. Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda.

A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos da Classe Única, pelo investimento no desenvolvimento de projetos residenciais na cidade de São Paulo que contenham unidades enquadradas aos padrões econômicos, conforme critérios definidos na Política de Investimentos da Classe Única, com taxa interna de retorno estimada de, no mínimo, a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA”) acrescida de 20% (vinte por cento) ao ano (“Projetos”), sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente imóveis residenciais, com o objetivo direto e primordial de obter ganhos de capital com a alienação futura (“Ativos Alvo”).

(i) Movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Saldo em 04 de novembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Aquisição de cotas de fundos imobiliários	125.000
(+/-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	1.048
(-) Venda de cotas de fundos imobiliários	(94.548)
Saldo em 30 de junho de 2025	**31.500**

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário pagaram, no período em análise, rendimentos no montante de R$ 1.059, conforme representado no quadro “demonstração do resultado”.

6 Obrigações com operações compromissadas

O saldo de obrigações com operações compromissadas está composto por operações com lastro em certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado abaixo:

				2026	
Cód. Operação	**Título Lastro**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Quantidade**	**Valor**
85772	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	26/05/2026	21/05/2027	11.691	(5.885)
85773	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	26/05/2026	21/05/2027	11.691	(5.884)
Total				**23.382**	**(11.769)**

(i) Movimentação das Obrigações com operações compromissadas

Saldo em 04 de novembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Obrigações por operações compromissadas - CRI	(11.531)
(+/-) Resultado com obrigações por operações compromissadas - CRI	(238)
Saldo em 30 de junho de 2026	**(11.769)**

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. 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: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira 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 da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira 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, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos 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. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira 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.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

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.

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

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 primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 3.000.000 (três milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R$ 300.000 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

No período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, houve a integralização de 1.173.156 cotas no montante de R$ 117.316, conforme apresentado no quadro “demonstrações das mutações do patrimônio líquido”.

(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. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem “i”.

No período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

(iii) Resgate

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

(iv) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 3.787 referente a custos relacionados à emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido", tendo em vista que todos os gastos estão relacionados ao custo de emissão.

(v) Ambiente de negociação das cotas

As Cotas poderão ser 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
Resultado líquido contábil	**11.140**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(2.403)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	563
Resultado conforme regime de caixa	**9.300**
Total de rendimentos distribuídos no exercício (i)	**8.060**
Rendimentos pagos do exercício atual	8.060
Rendimentos a distribuir (*)	1.232
Percentual distribuído	**99,91%**

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

(*) 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 04 de novembro 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 findo em 30 de junho de 2026.

(vii) Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da Cota (em reais)	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	99,23	6,10%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e integralização de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da Classe

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

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa Global	788	0,67%
Corretagens	114	0,10%
Auditoria externa	75	0,06%
Taxa B3/SELIC	60	0,05%
Taxa de Fiscalização CVM	5	0,00%
Outras despesas	5	0,00%
Total	**1.047**	**0,88%**
Patrimônio Líquido Médio		**117.246**

11 Remuneração do Administrador, Custodiante e Gestor

(i) Taxa Global

A Classe estará sujeita à taxa global de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, os Prestadores de Serviços Essenciais sempre farão jus a uma remuneração mínima mensal somada de R$ 15 (quinze mil reais), acrescido de um valor fixo mensal de R$ 2,5 (dois mil e quinhentos reais), pela atividade de escrituração das Cotas, ainda que a Taxa Global calculada não alcance tal valor.

(ii) Taxa de performance

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe, após a dedução de todas as despesas, inclusive das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais, que excedam 100% (cem por cento) do Benchmark das Cotas (conforme abaixo definido), apurada no último Dia Útil do mês de dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao mês de dezembro de cada ano ("Taxa de Performance"), conforme fórmula de cálculo descrita a seguir:

VT Performance = 0,10 x (VB - VA)

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base) *(1+ Benchmark das Cotas)

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Taxa de Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão.

Benchmark das Cotas: Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

(iii) Taxa de Custódia

Taxa Máxima de Custódia mensal de 0,06% (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais).

(iv) Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

12 Atos societários

Por meio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, realizado em 10 de março de 2026, foi deliberado:

I. 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 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; e

II. Consolidar o regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da abertura de 11 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

13 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 ICVM 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 ICVM 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 ICVM 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.

14 Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

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

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE nº 9, no período de 04 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa Global	90	788
Hedge Investments Real Estate	Gestor			

16 Valor justo

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

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

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

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

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

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

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

Docusign Envelope ID: 8D940604-FC72-8E45-83D1-07218AC0CB5A

	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	-	3.209	-	3.209
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	31.500	-	31.500
Certificados de recebíveis imobiliários	-	93.630	-	93.630
Total do ativo	**-**	**128.339**	**-**	**128.339**

17 Demandas judiciais

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

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução 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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07