Demonstrações Financeiras

CCGL Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.986.419/0001-81

(Administrado XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
CCGL Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CCGL Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CCGL Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui propriedades para investimento, que são mensurados considerando o menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da Instrução CVM 516/11 no montante de R$ 22.835 mil, que representava 97,83% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades para investimento foram consideradas como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da documentação de aquisição do imóvel, incluindo os pagamentos realizados, bem como a inspeção documental da matrícula do imóvel. Também efetuamos procedimentos analíticos sobre a evolução do saldo em relação ao exercício anterior, com o objetivo de identificar variações relevantes e avaliar eventuais impactos materiais. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 da 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:

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

- 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 Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

CCGL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.986.419/0001-81

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

Balanço patrimonial

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

		2026		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		700	2,99%	614	2,56%
Caixa e Equivalentes de Caixa		90	0,38%	3	0,01%
Letras do Tesouro Nacional	4.i)	89	0,38%	2	0,01%
Banco Conta Movimento		1	0,00%	1	0,00%
Realização		603	2,58%	603	2,52%
Depósito/Bloqueio Judiciais		603	2,58%	603	2,52%
Despesas Antecipadas		7	0,03%	8	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM		7	0,03%	8	0,03%
Não Circulante		22.835	97,83%	23.391	97,85%
Estoque		22.835	97,83%	23.391	97,85%
Estoque de imóveis	5	22.835	97,83%	23.391	97,85%
Total do Ativo		23.535	100,82%	24.005	100,41%
Passivo					
Circulante		193	0,82%	99	0,41%
Valores a pagar		193	0,82%	99	0,41%
Taxa de Administração		64	0,27%	31	0,13%
Auditoria Externa		48	0,21%	41	0,17%
Taxa de Gestão		42	0,18%	12	0,05%
Taxa de Custódia		38	0,16%	15	0,06%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%	-	0,00%
Total do Passivo		193	0,82%	99	0,41%
Patrimônio Líquido	8	23.342	100,00%	23.906	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		25.274	108,28%	24.754	103,55%
Custos relacionados à emissão de cotas		(7)	-0,03%	(7)	-0,03%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(1.925)	-8,25%	(841)	-3,52%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		23.535	100,82%	24.005	100,41%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CCGL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.986.419/0001-81

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

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	(589)	(527)
Laudo de avaliação		(4)	(4)
Manutenção de imóveis		(29)	(52)
Valor recuperável dos estoques de imóveis - "impairment"		(556)	(471)
Resultado títulos de renda variável		-	(104)
Equivalência patrimonial		-	(104)
Resultado com operações compromissadas		5	1
Letras do Tesouro Nacional		5	1
Cotas de fundos de investimento		-	1
Cotas de fundos de renda fixa		-	1
Despesas operacionais	10	(500)	(212)
Taxa de gestão		(165)	(19)
Taxa de administração		(144)	(70)
Taxa de custódia		(86)	(34)
Auditoria externa		(53)	(41)
Taxa B3/SELIC		(12)	-
Outras despesas operacionais		(40)	(48)
Resultado líquido do exercício		(1.084)	(841)
Quantidade de cotas		25.287	24.754
Resultado líquido por cota (em Reais)		(42,87)	(33,97)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

CCGL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.986.419/0001-81

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Total
Período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.	8	-	-	-	-
Integralização de cotas		24.754	-	-	24.754
Amortização de principal		-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	(841)	-	(841)
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(7)	(7)
Em 30 de junho de 2025	8	24.754	(841)	(7)	23.906
Integralização de cotas	8.i)	520	-	-	520
Amortização de principal		-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	(1.084)	-	(1.084)
Rendimentos reinvestidos		-	-	-	-
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	-	-
Em 30 de junho de 2026	8	25.274	(1.925)	(7)	23.342

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

CCGL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.986.419/0001-81

(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

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	5	2
Taxa de Gestão	(136)	(7)
Taxa de administração	(111)	(39)
Taxa de custódia	(63)	(19)
Auditoria externa	(47)	-
Demais pagamentos	(29)	-
Taxa B3/SELIC	(11)	-
Taxa de Fiscalização CVM	(9)	(10)
Outras despesas operacionais	(18)	(46)
Caixa líquido das atividades operacionais	(419)	(119)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Manutenção de imóveis	(10)	(52)
Laudo de avaliação	(4)	(4)
Dissolução - Cias investidas	-	7
AFAC	-	(100)
ITBI	-	(212)
Caixa líquido das atividades de investimento	(14)	(361)
Integralização de cotas	520	490
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(7)
Caixa líquido das atividades de financiamento	520	483
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	87	3
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	90	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	87	3

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

CCGL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.986.419/0001-81
(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
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O CCGL Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada denominado ("Classe Única"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., constituído em 04 de novembro de 2024, início das atividades 30 de dezembro de 2024, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

A Classe Única é destinada a investidores profissionais nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários localizados na República Federativa do Brasil, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários").

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

A gestão da carteira da classe é realizada pela Wealth High Governance Asset Management LTDA.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM 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 são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades 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 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.

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, nas seguintes categorias:

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.

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

g) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h) 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, em 30 de junho de 2026 e 2025 estão assim representados:

	2026	2025
Bancos conta movimento	1	1
Operações compromissadas (i)	89	2
Total	90	3

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representados:

	2026	2025
Valor de compra	89	2
Valor de revenda	89	2
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,04
Quantidade de dias (over)	2	2
Garantia	Títulos Públicos Federais	Títulos Públicos Federais

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por apartamentos de empreendimentos residenciais recém-construídos para venda.

ii. Relação do imóvel

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2026	Custo em 2025
FG - Quadra A - Lote Nossa Senhora do Lereto	Piedade – Jaboatão dos Guararapes - PE	89378	6.664,70	Imóvel / acabado	22.835	23.391

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 está a seguir apresentada:

Saldo em 30 de dezembro de 2024	-
Dissolução - Lote Nossa Senhora do Lereto (*)	23.650
Capex ITBI (**)	212
(-) Valor recuperável dos estoques de imóveis - "impairment"	(471)
Saldo em 30 de junho de 2025	23.391
(-) Valor recuperável dos estoques de imóveis - "impairment"	(556)
Saldo em 30 de junho de 2026	22.835

(*) O imóvel foi incorporado em 28 de fevereiro de 2025, em decorrência da dissolução, liquidação e extinção da companhia Praia Grande.

(**) São gastos necessários para que o imóvel estivesse disponível e de acordo com o seu objetivo.

iv. Provisão para perdas esperadas

A Classe avalia periodicamente a recuperabilidade dos valores a receber e constitui provisão para perdas, quando identificado aumento significativo no risco de crédito ou expectativa de alteração no recebimento dos fluxos de caixa contratados, em conformidade com o modelo de perdas esperadas previsto no CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Em 30 de junho de 2026, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

v. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 30 de junho de 2026 e 2025 foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos da classe, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição no montante de R$ 556 conforme rubrica contábil “Valor realizável líquido”.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM 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.

b) Fatores de Risco

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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 compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de crédito
Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de liquidez
Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da classe pode ser investido em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, 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 1° emissão de cotas, serão emitidas até 200.000.000 de cotas de série única, com valor nominal de emissão R$ 1,00 por cota, totalizando até R$ 200.000.

Caso a Gestora entenda pertinente para fins de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, poderão ser realizadas novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de

cotistas, desde que limitadas ao montante máximo R$ 1.000.000 ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos cotistas do Fundo a preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações.

Sem prejuízo do disposto acima, os cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar novas emissões de cotas em montante superior ao capital autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições.

A 1° emissão de cotas ocorreu em 30 de dezembro de 2024, mediante a emissão de 24.264 cotas, no montante de R$ 24.264 mediante aporte via ativo mensurado a valor justo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe integralizou 533 cotas no montante de R$ 520 (período de 30 de dezembro de 2024 a 30 de junho de 2025: 490 cotas no montante de R$ 24.754)

ii. Amortização

A Classe realizará amortização de Cotas mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, sendo o pagamento uniforme a todos os seus Cotistas de parcela do valor proporcional às suas Cotas, sem redução do número de Cotas emitidas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e período de 30 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas 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. Considerando o disposto nos arts. 2º e 10, IX, da Lei nº 8.668/93, o resgate de Cotas só será permitido na hipótese de liquidação do Fundo.

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe não reconheceu quaisquer valores referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

Segue abaixo a composição destes custos:

	2026	2025
Saldo inicial	7	-
(+) Taxa Anbima	-	7
Saldo final	7	7

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em mercado de balcão organizado.

vi. Distribuição de rendimentos

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

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

	2026	2025
Lucro líquido contábil	(1.084)	(841)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	-	-
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	651	667
Lucro conforme regime de caixa	(433)	(174)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-	-
Percentual distribuído (*)	0%	0%

(*) No exercício findo em 30 de junho 2026 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
Em 30 de junho de 2026	923,10	(4,41%)
Em 30 de junho de 2025	965,73	(3,55%)

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 CCTVM S.A
Gestão:	Wealth High Governance Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A
Controladoria:	Oliveira Trust DTVM S.A
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A

10 Encargos da classe

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

	2026		2025	
Despesas administrativas	R$	% sobre o PL Médio	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	165	0,69%	19	0,08%
Taxa de administração	144	0,60%	70	0,29%
Taxa de custódia	86	0,36%	34	0,14%
Auditoria externa	53	0,22%	41	0,17%
Taxa B3/SELIC	12	0,05%	-	0,00%
outras despesas nao operacionais	12	0,05%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	10	0,04%	2	0,01%
Taxa de controladoria	8	0,03%	11	0,05%
Advogados	7	0,03%	35	0,14%
Cartório	3	0,01%	-	0,00%
Total	500	2,08%	212	0,88%
Patrimônio líquido médio		23.884		24.258

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. *Administrador:* 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15 (quinze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor nos 12 (doze) primeiros meses de vigência da classe e, adicionalmente, desde que sejam realizadas apenas 2 (duas) operações de integralização de cotas em ativos. Após os primeiros 12 (doze) meses de vigência do Fundo ou a partir da 3º (terceira) operação de integralização, o que ocorrer primeiro, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 20 (vinte mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos dessa seção não alcance tal valor.

ii. *Taxa de performance:* A classe não fará jus a taxa de performance.

iii. *Custodiante:* 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única, respeitado o mínimo mensal de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo que tanto o percentual sobre o patrimônio líquido da Classe quanto o mínimo mensal estão incorporadas na Taxa de Administração.

iv. *Gestão:* 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única. Excepcionalmente, durante os 3 (três) primeiros meses contados da data de início de vigência do Regulamento (“Período Inicial”), a Taxa de Gestão será de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano)

sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única. Independentemente dos percentuais acima indicados, a Gestora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

11 Atos societários

Conforme Assembleia extraordinária de cotistas realizada em 29 de janeiro de 2026, houve as seguintes deliberações: (I) a alteração da Gestora do Fundo para WEALTH HIGH GOVERNANCE ASSET MANAGEMENT LTDA; (II) a majoração da Taxa de Gestão do Fundo de 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) para 0, 20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo durante o prazo dos 03 (três) primeiros meses de atuação da nova gestora, e posteriormente a 0,30% (trinta milésimos por cento ao ano) também sobre o patrimônio líquido do Fundo; (III) redução do valor mínimo mensal correspondente de remuneração de R$ 50.000,00 (cinquenta mil Reais) para R$ 30.000,00 (trinta mil Reais), atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE; (IV) aprovar a consolidação das alterações do regulamento do Fundo.

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 Instrução 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 Instrução 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 Instrução 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.

13 Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 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° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das

pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

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 10, no exercício de 30 de junho 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

			2026	
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Passivo	Despesa
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administrador/Gestor	Taxa de administração	-	144
Wealth High Governance Asset Management Ltda	Gestor	Taxa de gestão	42	165

15 Valor justo

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

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

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

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

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

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

A tabelas abaixo apresentam os ativos 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
Letras do Tesouro Nacional	89	-	-	89
Total do ativo	89	-	-	89

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S./S 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

Conforme parecer do escritório jurídico Ivo Barbosa Advogados Associados, a classe possui uma ação judicial com n° de processo 0808942-35.2023.4.05.8300 de natureza de Ação cautelar de depósito, e no exercício findo consta como ganho Possível. O valor em questão foi considerado no Balanço Patrimonial do Fundo como “Depósito/bloqueio judiciais” no montante de R$ 603.

18 Eventos Subsequentes

Conforme resposta de circularização recebida pela Ivo Barbosa Advogados Associados em 03 de setembro de 2026 a ação judicial com n° de processo 0808942-35.2023.4.05.8300 de natureza de Ação cautelar de

depósito foi alterada de Possível para remoto, sendo realizada o cancelamento/baixa dos débitos ora cobrados, o ressarcimento das custas pagas e, ainda, a liberação do depósito judicial, estando o processo pendente de conclusão.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07