Demonstrações Financeiras

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.965.466/0001-49

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, 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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do WHG SP Realty II 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do WHG SP Realty II 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.

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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.

Investimento em ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2026, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, totalizava R$ 71.168 mil, representando 58.69% do total do patrimônio líquido do Fundo. Esse assunto foi considerado um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e ao patrimônio líquido.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção dos documentos de aquisição de ações de companhias de companhias fechadas, incluindo a inspeção de contratos de aquisição e da documentação das subscrições de capital realizadas e suas respectivas liquidações financeiras. A confirmação externa da posição de ações detida pelo Fundo e o confronto dessa posição com os livros societários das companhias investidas e registros do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, 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.

Estoques de imóveis acabados

Em 30 de junho de 2026, o saldo de estoque de imóveis acabados, totalizava R$ 23.473 mil, representando 19.35% do total do patrimônio líquido do Fundo. Esse assunto foi considerado um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e ao patrimônio líquido.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção dos documentos de aquisição dos estoques, incluindo a inspeção de contratos de aquisição e da documentação de matrícula atualizada desses imóveis selecionados para amostra, bem como a verificação das respectivas liquidações financeiras envolvidas na operação.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em estoques de imóveis acabados, 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.

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 18.789 mil que representava 15,49% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 5(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, 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,

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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:

- 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.

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.965.466/0001-49

(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, exceto quantidade e valores das cotas)

		2026		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		27.168	22,39%	23.767	26,14%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	4.154	3,42%	10.979	12,07%
Cotas de Fundos de Renda Fixa		3.930	3,24%	10.979	12,07%
Banco Conta Movimento		224	0,18%	-	0,00%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	5.a	18.789	15,49%	12.778	14,05%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		18.789	15,49%	12.778	14,05%
Realização		4.209	3,47%	-	0,00%
Venda de Imóveis a Receber		4.209	3,47%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		16	0,01%	10	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		16	0,01%	10	0,02%
Não Circulante		94.641	78,04%	67.334	74,05%
Investimentos		71.168	58,69%	42.080	46,28%
Ações de Companhia de Capital Fechado	5.b	71.168	58,69%	42.080	46,28%
Propriedade para Investimento	5.c	23.473	19,35%	25.254	27,77%
Imóveis Acabados		23.473	19,35%	1.804	1,98%
Imóveis em construção		-	0,00%	23.450	25,79%
Total do Ativo		121.809	100,43%	91.101	100,19%
Passivo					
Circulante		526	0,43%	170	0,19%
Valores a pagar		526	0,43%	170	0,19%
Venda de imóveis a Identificar		264	0,21%	-	0,00%
Taxa de Gestão		196	0,16%	107	0,12%
Auditoria Externa		43	0,04%	42	0,05%
Taxa de Custódia		8	0,01%	8	0,01%
Taxa de Administração		7	0,01%	6	0,01%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%	4	0,00%
Taxa de Escrituração		3	0,00%	3	0,00%
Total do Passivo		526	0,43%	170	0,19%
Patrimônio Líquido		121.283	100,00%	90.931	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		117.242	96,67%	91.952	101,12%
Custos relacionados à emissão de cotas		(1.845)	-1,52%	(1.845)	-2,03%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		7.396	6,10%	824	0,91%
Distribuição de rendimentos		(1.510)	-1,25%	-	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		121.809	100,43%	91.101	100,19%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Lim

CNPJ nº 57.965.466/0001-49

(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 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.121	1.160
Venda de Imóveis	5.C	1.904	-
Resultado com LCI		673	-
Resultado com (-) certificados de recebíveis imobiliários		(88)	100
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários - juros		2.632	1.061
Resultado títulos de renda variável		2.248	-
Equivalência patrimonial	5.B	2.248	-
Cota de Fundos de Investimentos		1.456	554
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.893	715
Despesas tributárias		(437)	(161)
Demais despesas	9	(2.253)	(890)
Taxa de gestão		(1.954)	(521)
Taxa de custódia		(101)	(50)
Taxa de administração		(64)	(36)
Taxa B3/SELIC		(52)	(21)
Auditoria externa		(42)	(42)
Advogados		(18)	(136)
Outras despesas		(22)	(84)
Resultado líquido do exercício		6.572	824
Quantidade de cotas		111.500	88.925
Resultado líquido por cota (em Reais)		58,94	9,27

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 57.965.466/0001-49

(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 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 25 de novembro de 2024 (início das atividades)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas		91.952	-	-	-	91.952
Resultado líquido do exercício		-	824	-	-	824
Em 30 de junho de 2025	7	91.952	824	(1.845)	-	90.931
Integralização de cotas		25.290	-	-	-	25.290
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(1.510)	(1.510)
Resultado líquido do exercício		-	6.572	-	-	6.572
Em 30 de junho de 2026	7	117.242	7.396	(1.845)	(1.510)	121.283

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limi

CNPJ nº 57.965.466/0001-49

(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 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo	1.893	715
Valores recebidos	264	-
Taxa de Gestão	(1.865)	(414)
Despesas tributárias	(437)	(161)
Taxa de custódia	(101)	(42)
Taxa de administração	(63)	(30)
Taxa B3/SELIC	(51)	-
Auditoria externa	(42)	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(58)
Advogados	(18)	(136)
Outras despesas operacionais	(8)	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais	(448)	(176)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Amortização e juros de CRI	2.224	1.060
Aquisição / venda de CRI	(5.690)	(12.678)
Letras de Crédito Imobiliárias	673	-
Aquisição e venda de companhias investidas	(26.840)	(42.080)
Aquisição e venda de Imóveis	(524)	(25.254)
Caixa líquido das atividades de investimento	(30.157)	(78.952)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	25.290	91.952
Distribuição de rendimentos	(1.510)	-
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(1.845)
Caixa líquido das atividades de financiamento	23.780	90.107
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.825)	10.979
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.979	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.154	10.979
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.825)	10.979

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ n° 57.965.466/0001-49
(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 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), iniciou suas atividades em 25 de novembro de 2024, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses contados a partir da data da primeira integralização de cotas, sendo facultado à Gestora a extensão do prazo de duração por mais 12 (doze) meses. A Classe é destinada exclusivamente a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 ("Ativos Imobiliários").

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Wealth High Governance Asset Management Ltda. ("Gestora"). E a administração da Classe é feita pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

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").

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração destas 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, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. 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

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, 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 equivalentes de caixa

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

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e banco conta movimento.

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 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. Esta categoria está composta por certificados de recebíveis imobiliários.

g) Investimento em companhia de capital fechado

Os **Investimentos em companhia de capital fechado**, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu

valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade delas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, apresentado para fins comparativos, **os investimentos em companhia de capital fechado**, foram avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis da classe, que representava o seu valor justo das ações de companhia de capital fechado naquela data.

h) 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.

i) 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 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

	2026	2025
Conta Banco Movimento	224	-
Total	224	-

Cotas de fundos de investimento em renda fixa

	2026			2025		
Renda Fixa	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado
OT Soberano Firf Ref DI LP	1.159,68	3.388,94	3.930	3.711,18	2.958,40	10.979
Total			3.930			10.979

(*) Valores apresentados em Reais.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Certificados de recebíveis imobiliários

As características dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como seus emissores e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

2026

Securitizadora	Código CETIP	Características	Índice de correção	Garantias (*)	Data de emissão	Data de vencimento	Quantidade	Valor justo
OPEA Securitizadora S.A.	24L2029850	2ª série da 391ª emissão	CDI + 4.50% a.a.	(i), (ii), (iii), (iv) e (v)	17/12/2024	15/12/2028	13.000	12.866
Riza Securitizadora S.A	24I1465727	1º série da 203º emissão	CDI + 5,25% a.a	(i), (iii) e (iv)	11/09/2024	26/09/2029	6.191	5.923
						Total	**19.191**	**18.789**

2025

Securitizadora	Código CETIP	Características	Índice de correção	Garantias*	Data de emissão	Data de vencimento	Quantidade	Valor justo
OPEA Securitizadora S.A.	24L2029850	2ª série da 391ª emissão	CDI + 4.50% a.a.	(i), (ii), (iii), (iv) e (v)	17/12/2024	15/12/2028	13.000	12.778
						Total	**13.000**	**12.778**

(*) Garantias:

(i) Aval
(ii) Alienação Fiduciária de Ações
(iii) Alienação Fiduciária de Imóvel
(iv) Alienação Fiduciária de Outros
(v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo. Nas hipóteses em que a ANBIMA divulgue preços para os ativos de renda fixa, esses são utilizados prioritariamente. Caso contrário, as taxas observadas em mercado ativo para ativos financeiros idênticos ou similares são consideradas para estabelecer o spread de crédito.

(i) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Segue abaixo a movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários no exercício findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

	2026	2025
Saldo inicial	**12.778**	**-**
Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliário	5.690	12.678
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliário	(2.224)	-
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	2.545	100
Saldo final	**18.789**	**12.778**

b) Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía os seguintes investimentos em cotas ações de companhias fechadas:

				2026
Empresa	**Critério de avaliação**	**Quantidade de cotas**	**Participação societária**	**Saldo**
MTR-23 Administração de bens Ltda. (i)	Equivalência patrimonial	37.553.193	100,00%	39.983
Partifib Proj 99 (ii)	Custo de aquisição	15.840.000	60,00%	15.840
ONE DI 62 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (iii)	Equivalência patrimonial	15.350.000	100,00%	15.345
Total		**68.743.193**		**71.168**

	MTR-23 Administração de bens Ltda		ONE DI 62 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda		Partifib Proj 99	Saldo
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2026**
Saldo inicial	**26.730**	**-**	**15.350**	**-**	**-**	**42.080**
(+) Aquisição	-	26.730	-	15.350	15.840	-
(+) Aumento do capital social	11.000					11.000
(+/-) Equivalencia Patrimonial	2.253	-	(5)	-	-	2.248
Saldo final	**39.983**	**26.730**	**15.345**	**15.350**	**15.840**	**71.168**

(i) MTR-23 Administração de Bens Ltda.

A MTR-23 Administração de Bens Limitada é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.324.274/0001-83. A MTR-23 tem por objeto social exclusiva e especificamente, o desenvolvimento de empreendimento imobiliário. em imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, resultante da fusão das matrículas n°s 56.082, 190.481, 50.912, 32.357, 109.007, 109.006, 109.005, 109.004, 109.003, 109.002 e 109.001 15° Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP. E, sobre o referido imóvel, participar, nos termos do artigo 31, §1° da Lei n°4.591/64, de incorporação imobiliária para o referido desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

Foi constituída em 11 de fevereiro de 2020, por meio de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade, com protocolo na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP").
Em 30 de junho de 2025 houve a 2ª Alteração Contratual da sociedade onde a Classe passa a ser detentora de 100% do capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional de R$ 26.553 (vinte e seis milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, cento e noventa e três reais), dividido em 26.553.193 (vinte e seis milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, cento e noventa e três) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo 100% (cem por cento) detidas pelo WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o investimento na companhia foi mensurado por meio da aplicação do método da equivalência patrimonial, uma vez que a companhia investida adota a mesma prática contábil do fundo para seus ativos e passivos.

A Administração esclarece que o cálculo da Equivalência Patrimonial referente ao período encerrado em 30 de junho foi apurado com base nos balancetes intermediários com data-base de abril/2026, adotando uma defasagem de 2 (dois) meses. Esta prática está alinhada às diretrizes da Comissão de Valores Mobiliários.
Em cumprimento aos requisitos regulatórios relativos ao monitoramento do período de defasagem, a Administração efetuou uma avaliação das movimentações do fundo entre 1º de Maio e 30 de junho. A partir da revisão posterior dos balancetes deste intervalo, concluiu-se que não ocorreram variações materiais, eventos atípicos ou alterações significativas no patrimônio líquido ou no resultado do fundo.

(ii) ONE DI 62 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("SPE") é uma sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.170.133/0001-00, foi constituída em 13 de setembro de 2023, por meio de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade, com protocolo na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP").

A ONE DI 62 tem por objetivo realizar a incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário sob o regime da Lei Federal nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil Brasileiro, bem como construção do empreendimento imobiliários, em imóveis que venha adquirir para referido fim. A realização do empreendimento imobiliário compreende a elaboração e aprovação dos projetos, execução das obras, comercialização das unidades e recebimento do preço.

Em 22 de maio de 2025, por meio da 1ª Alteração do Contrato Social da SPE o capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional passou a ser de R$ 15.350 (quinze milhões trezentos e cinquenta mil reais), divido em 15.350.000 (quinze milhões trezentos e cinquenta) quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada, sendo 100% (cem por cento) detidas pelo WHG SP Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o investimento na companhia foi mensurado por meio da aplicação do método da equivalência patrimonial, uma vez que a companhia investida adota a mesma prática contábil do fundo para seus ativos e passivos.

A Administração esclarece que o cálculo da Equivalência Patrimonial referente ao período encerrado em 30 de junho foi apurado com base nos balancetes intermediários com data-base de abril/2026, adotando uma defasagem de 2 (dois) meses. Esta prática está alinhada às diretrizes da Comissão de Valores Mobiliários.
Em cumprimento aos requisitos regulatórios relativos ao monitoramento do período de defasagem, a Administração efetuou uma avaliação das movimentações do fundo entre 1º de Maio e 30 de junho. A partir da revisão posterior dos balancetes deste intervalo, concluiu-se que não ocorreram variações materiais, eventos atípicos ou alterações significativas no patrimônio líquido ou no resultado do fundo.

(iii) Partifib Projetos Imobiliários F98 Ltda

Partifib Projetos Imobiliários F98 Ltda. (“Partifib”) é uma sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 7º andar, conjunto 72, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.140.769/0001-71, constituída em 11 de dezembro de 2023, por meio de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”).

A Partifib tem por objeto exclusivo o desenvolvimento de empreendimento imobiliário em imóvel localizado na Cidade de São Paulo/SP, incluindo a realização da incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, compreendendo a elaboração e aprovação dos projetos, execução das obras, comercialização das unidades e recebimento do preço.

Em 10 de junho de 2026, o Fundo adquiriu participação societária correspondente a 60% do capital social da Partifib Projetos Imobiliários F98 Ltda., sociedade constituída para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo/SP. Na mesma data, foi realizado aumento de capital na investida, passando o capital social de R$ 2.054.197,88 para R$ 26.400.000,00, mediante aportes realizados pelos novos sócios. A participação do Fundo totalizou R$ 15.840.000,00, correspondente a 15.840.000 quotas representativas de 60% do capital social da investida.

Como a aquisição da investida ocorreu próximo à data base do fundo, em 30 de junho de 2026, o valor atribuído a companhia se manteve como o de custo de aquisição.

c) Estoque de imóveis acabados

(i) Descrição das características dos imóveis

A Classe detém participação nos imóveis abaixo descritos, localizados no Bairro de Moema na cidade de São Paulo - SP, com o intuito sobre eles implantar empreendimento imobiliário.

As unidades imobiliárias, no exercício findo em 30 de junho de 2026 estão apresentadas abaixo:

Empreendimento	Endereço / Unidade	Área Total (m²)	Estágio	Valor justo em 2026
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 101	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 102	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 103	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 104	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 113	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 114	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 124	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 131	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 133	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 134	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 142	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 143	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 144	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 152	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 153	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 154	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 161	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 162	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 164	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 171	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 172	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 174	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 181	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 182	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 184	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 191	22,71	Acabado	301

Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 192	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 193	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 194	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 201	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 202	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 204	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 211	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 212	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 213	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 214	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 221	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 222	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 223	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 224	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 231	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 232	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 233	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 234	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 241	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 242	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 243	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 244	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 251	45,22	Acabado	600
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 252	45,22	Acabado	600
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 253	45,22	Acabado	600
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 254	45,22	Acabado	600
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 41	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 42	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 43	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 44	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 51	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 52	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 53	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 54	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 61	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 62	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 63	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 64	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 72	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 73	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 74	22,71	Acabado	301

Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 81	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 82	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 84	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 91	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 92	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 93	22,71	Acabado	301
Alameda Maracatins	Fração ideal de 13,32% UN 94	22,71	Acabado	301
				23.473

(ii) Movimentação dos imóveis

A movimentação dos estoques para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 está apresentada abaixo:

	2026	2025
Saldo inicial	**25.254**	**-**
(+) Aquisição/Venda de estoques de imóveis	524	25.255
(+) Venda de imóveis a receber	(4.209)	-
(+/-) Resultado com venda de imóveis	1.904	(1)
Saldo final	**23.473**	**25.254**

6 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.

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 do fundo.

b) Fatores de risco

Risco de mercado

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

7 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 1 (mil reais) por Cota, totalizando até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Classe, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, desde que seja colocado, pelo menos, 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante

de R$ 30.000 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão. Não haverá colocação de lote adicional. As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, a ser realizada sob a modalidade de rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VI, alínea "b", da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a classe emitiu 22.575 cotas no montante de R$25.290 (2025) o Fundo emitiu 88.925 cotas da primeira emissão no montante de R$ 91.952, no montante de R$91.952

(ii) Amortização

O Fundo 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, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

O Fundo não realizou amortizações durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

(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.

b) 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 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e do Escriturador, conforme o caso, e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo 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, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

c) Distribuição de rendimentos

O Fundo 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 pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026	**2025**
Resultado contábil	6.572	824
(+/-) Receitas não transitadas no caixa	(2.569)	(261)
(+/-) Despesas não transitadas no caixa	608	488
Equivalência patromial	(2.248)	-
Resultado conforme regime de caixa	2.363	1.051
Total dos rendimentos distribuidos no exercíco	1.510	-
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior	(919)	-
Rendimentos a distribuir (*)	1.905	919
Percentual distribuído (**)	**106%**	**87%**

	1º Semestre	**2º Semestre**	**2025**
Resultado conforme regime de caixa	**84**	**967**	**1.051**
Valor distribuído no semestre	-	919	919
Percentual distribuído	**0%**	**95%**	**87%**

(*) 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. Os referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2026.

(**) Devido ao quadro demonstrar a conciliação anual do caixa, o percentual demonstrado acima, de 87%, foi afetado pelo primeiro semestre no qual a Classe não realizou distribuição de dividendos por se tratar de período. Dessa forma, para fins de melhor apresentação, demonstramos acima a composição semestral dos saldos no período de 25 de novembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	1.087,74	35,04%
30 de junho de 2025	1.022,56	(1,11%)

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Wealth High Governance Asset Management 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.

9 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo 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	1.954	1,88%	521	1,09%
Taxa de custódia	101	0,10%	50	0,10%
Taxa de administração	64	0,06%	36	0,08%
Taxa B3/SELIC	52	0,05%	21	0,04%
Auditoria externa	42	0,04%	42	0,09%
Advogados	18	0,02%	136	0,28%
Taxa de fiscalização CVM	14	0,01%	48	0,10%
Taxa de escrituração	7	0,01%	8	0,02%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	5	0,01%
Desp taxa de implantação	-	0,00%	16	0,03%
Taxa de controladoria	-	0,00%	7	0,01%
Total	2.253	2,17%	890	1,85%
Patrimônio líquido médio		104.054		47.796

a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador, gestor e custodiante

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,06% ao ano (seis centésimos por cento) (“Taxa de Administração”). Independentemente do percentual indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 5 (cinco mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor, observado ainda uma remuneração de implantação, devida em parcela única, no valor de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

Pelos serviços de gestão, a Classe pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,88% (um inteiro e oitenta e oito centésimos por cento) ao ano ("Taxa de Gestão").

Pelos sérvios de custódia, a Classe pagará uma remuneração de 0,06% ("Taxa de Custódia") ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6 (seis mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Custódia calculada nos termos do referido regulamento não alcance tal valor, observado ainda uma remuneração mensal fixa de R$ 2 (dois mil e quinhentos reais).

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Os percentuais da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e serão apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual a razão de 1/12 avos por mês.

A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão provisionadas diariamente e paga mensalmente à Administradora ou à Gestora, conforme o caso, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

(ii) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente à Taxa de Gestão, será devida pela Classe à Gestora uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), com remuneração de 20% (vinte por cento) do que exceder a Remuneração Base de 6,00% a.a. + IPCA, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe, a qual será provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas, ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, diretamente para a Gestora.

A Classe não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

10 Atos societários

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 03 de novembro de 2025, foram aprovadas, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 175, em razão da ausência de manifestação dos cotistas, as Demonstrações Financeiras, as Notas Explicativas e o Relatório dos Auditores Independentes referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2025, bem como autorizada a Administradora a praticar todos os atos necessários à efetivação da deliberação aprovada.

11 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A classe:

i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da 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.

12 Informações tributárias

O Fundo, 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 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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 do fundo.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

				Montante das transações
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2026
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	64
			Passivo	7
Wealth High Governance Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	1954
			Passivo	196

14 Valor justo

O Fundo aplica o Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e as disposições da Resolução CVM nº 175, para os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, por meio da apresentação das mensurações de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo.

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 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	3.930	-	3.930
Certificados de recebíveis imobiliários	18.789	-	18.789
Total do ativo	**22.719**	**94.641**	**117.360**

15 Demandas judiciais

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

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela 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 Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF: 279.902.288-07