Classe Única Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade Fundo De Investimento

CNPJ: 61.232.706/0001-73
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

Classe Única Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade Fundo De Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Classe Única Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., 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 período 5 de agosto de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Classe Única Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período 5 de agosto de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valorização de aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 90,95% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), mensurados ao valor justo com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe Única , no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização das aplicações nos FII, com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe Única no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos FIIs; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe Única, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da valorização das aplicações em cotas do FII, assim como o seu nível de divulgação, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe Única pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe Única 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 administração pretenda liquidar a Classe Única ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 Classe.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe Única 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.

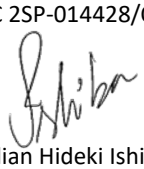
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.232.706/0001-73

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

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**100.591**	**100,13%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**9.202**	**9,16%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		9.202	9,16%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**91.373**	**90,95%**
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		91.373	90,95%
Despesas Antecipadas		**16**	**0,02%**
Taxa de Fiscalização CVM		16	0,02%
Total do Ativo		**100.591**	**100,13%**
Passivo			
Circulante		**133**	**0,13%**
Valores a pagar		**133**	**0,13%**
Taxa de Administração		101	0,10%
Auditoria Externa		30	0,03%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%
Total do Passivo		**133**	**0,13%**
Patrimônio Líquido		**100.458**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		102.539	102,07%
Custos relacionados à emissão de cotas		(3.562)	-3,55%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		11.632	11,58%
Distribuição de rendimentos		(10.151)	-10,10%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**100.591**	**100,13%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.232.706/0001-73

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

Demonstração do resultado

Período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	2.026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**10.191**
Rendimento de Cotas de fundo imobiliário		10.262
Resultado com Cotas de fundo imobiliário		(71)
Cotas de fundos de investimento		**2.638**
Resultado de Cotas de fundos de renda fixa		3.404
Despesas tributárias		(766)
Despesas operacionais	**9**	**(1.197)**
Taxa de administração		(1.029)
Taxa B3/SELIC		(52)
Taxa de gestão		(49)
Auditoria externa		(30)
Taxa de escrituração		(26)
Demais despesas		(11)
Resultado líquido do período		**11.632**
Quantidade de cotas		**1.025.388**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**11,34**

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.232.706/0001-73

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 5 de agosto de 2025.		**81.250**	**-**	**-**	**-**	**81.250**
Integralização de cotas		21.289	-	-	-	102.539
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(10.151)	(10.151)
Resultado líquido do exercício		-	11.632	-	-	11.632
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(3.562)	-	(3.562)
Em 30 de junho de 2026	**7**	**102.539**	**11.632**	**(3.562)**	**(10.151)**	**100.458**

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.232.706/0001-73

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado de Cotas de fundos de renda fixa	2.638
Taxa de administração	(928)
Taxa B3/SELIC	(50)
Taxa de Gestão	(49)
Taxa de Escrituração	(26)
Taxa de Fiscalização CVM	(20)
Taxa de custódia	(3)
Taxa de controladoria	(3)
Taxa ANBIMA	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.558**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cota de fundo Imobiliário	(95.023)
Amortização cotas de Fundo Imobiliário	3.579
Rendimento de Cotas de fundo imobiliário	10.262
Caixa líquido das atividades de investimento	**(81.182)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	102.539
Distribuição de rendimentos	(10.151)
Custos relacionados à emissão de cotas	(3.562)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**88.826**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**9.202**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	9.202
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**9.202**

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 61.232.706/0001-73
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe Única"), com responsabilidade limitada, administrado pela XP investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), constituído em 09 de junho de 2025 e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

A Classe Única é destinada a investidores em geral. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas mediante a aplicação de seus recursos preponderantemente em Ativos-Alvo e, de forma remanescente, em Outros Ativos. Para a concretização de sua política de investimento, a Classe Única deverá aplicar, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser verificado ao final do Período de Investimento, nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou com dispensa de registro; Cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), não listados no mercado de bolsa; Letras hipotecárias; Letras de crédito imobiliário; Letras imobiliárias garantidas; Debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), não listados no mercado de bolsa; e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's.

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

A gestão da carteira da Classe Única é realizada pela EXA CAPITAL ASSET LTDA.

As aplicações realizadas na Classe Única 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 Única 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 Única 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 outras 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 Única para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe Única destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe Única é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras são apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

No período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe Única 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 Única 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 financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pela pela Bolsa de Valores (“B3”).

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

	2026
Cotas de fundos de investimento **(i)**	9.202
Total	**9.202**

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

			2026
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo De Investimento Em Renda Fixa Referenciado Longo Prazo - Responsabilidade Limitada	2.715	3.388,94	9.202
Total			**9.202**

(*) O valor da cota está sendo apresentada em reais.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

					2026
Indicador	**Ticker**	**Quantidade emitida**	**Quantidade detida**	**% de Participação**	**Valor de justo**
i.	LPLP15	801.344	118.488	14,79%	91.373

i. LAGO DA PEDRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A classe Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário responsabilidade limitada, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust" ou "administradora"), foi constituída em 07 de fevereiro de 2020 e tendo iniciado suas atividades em 06 de setembro de 2021, 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 é destinada a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento , por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. ("companhia investida"), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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.

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 Única.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe Única podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante a Classe Única. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Risco de Mercado

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

Risco de Liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento

estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

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

7 Patrimônio Líquido

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

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

i. Integralização

O patrimônio inicial da Classe deverá corresponder aquantidade inicial de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante inicial de até R$ 200.000 (duzentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta” e “Primeira Emissão”, respectivamente), a serem distribuídas por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta”). No período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe integralizou 1.025.388 cotas no montante de R$ 102.539.

ii. Amortização

A Classe Única poderá, a qualquer tempo, realizar amortização de cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, 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.

iii. Resgate

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

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe reconheceu o montante de R$ 3.562 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "Custos relacionados à emissão de cotas" na "Demonstração das mutações do patrimônio líquido".

v. Ambiente de negociação das cotas

Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente em mercado de balcão organizado, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. Fica expressamente vedada a negociação de Cotas no ambiente escritural. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

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
Resultado líquido contábil	**11.632**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	3
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	214
Resultado conforme regime de caixa	**11.849**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**10.151**
Rendimentos pagos do exercício atual	10.151
Rendimentos a distribuir (*)	1.077
Percentual distribuído	**95%**

(*) O resultado caixa referente a junho de 2026, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2026, auditados.

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 05 de agosto de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.
A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	97,971041	7,87%

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

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Gestão: EXA CAPITAL ASSET LTDA.
Custódia: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Controladoria: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escrituração: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

9 Encargos da classe

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

		2026
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	1.029	1,02%
Taxa B3/SELIC	52	0,05%
Taxa de gestão	49	0,05%
Auditoria externa	30	0,03%
Taxa de escrituração	26	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	5	0,00%
Taxa de custódia	3	0,00%
Taxa de controladoria	3	0,00%
Total	**1.197**	**1,18%**
Patrimônio líquido médio		**100.734**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 6 (seis mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

ii. ***Taxa de performance***

A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance equivalente à 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive Taxa de Administração e Taxa de Gestão e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados e divulgados pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("CDI"), a ser apurada nas Datas de Apuração da Performance (conforme definida abaixo) e paga nas Datas de Pagamento da Performance (conforme definida abaixo), calculada conforme abaixo ("Taxa de Performance").

iii. ***Custodiante***

A título de taxa máxima de custódia será devido ao Custodiante o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R$ 6 (seis mil reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

iv. ***Taxa de Distribuição***

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

10 Atos societários

Por meio de instrumento particular de alteração do regulamento, realizado em 13 de março de 2026, foi deliberado:

I. Alterar algumas disposições do Capítulo "D. Taxas e outros Encargos" disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo.

II. Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da abertura de 13 de março de 2026, conforme conteúdo constantes do Anexo I do Instrumento de Alteração.

11 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 financeiras 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

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, 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.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE.8, no período de 05 de agosto 2025 a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	101	1.029

14 Valor justo

A Classe Única aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Resolução CVM nº 175/2022, 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 da Classe Única mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.202	-	9.202
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	91.373	-	91.373
Total do ativo	-	**100.575**	-	**100.575**

15 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 KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

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

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07