Demonstrações Financeiras

Corporate SPRJ Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.601.980/0001-06

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

Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026 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
Corporate SPRJ Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Corporate SPRJ 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 período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Corporate SPRJ 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 período de 25 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 exercício 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.

Investimentos em cotas de fundo de investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento no montante de R$ 443.363 mil que representavam 99,30% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento em cotas de fundo de investimento foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido, a verificação do extrato do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas por seu administrador.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 exercício 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

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.601.980/0001-06

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

Balanço patrimonial

Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**450.355**	**100,86%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**6.960**	**1,55%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		6.960	1,55%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**443.363**	**99,30%**
Cotas de Fundo Imobiliário		443.363	99,30%
Despesas Antecipadas		**32**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		31	0,01%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**450.355**	**100,86%**
Passivo			
Circulante		**3.853**	**0,86%**
Valores a pagar		**3.853**	**0,86%**
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	3.761	0,84%
Auditoria Externa		40	0,01%
Taxa de Gestão		32	0,01%
Taxa de Administração		12	0,00%
Taxa B3/SELIC		8	0,00%
Total do Passivo		**3.853**	**0,86%**
Patrimônio Líquido	**8**	**446.502**	**100,00%**
Integralização de cotas		361.527	80,97%
Custos relacionados à emissão de cotas		(401)	-0,09%
Resultado líquido do exercício		106.313	23,81%
Distribuição de rendimentos		(20.937)	-4,69%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**450.355**	**100,86%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.601.980/0001-06

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

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026

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

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**108.769**
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5**	81.836
Resultado com rendimentos de cotas de fundo imobiliário		26.933
Cotas de fundos de investimento		**230**
Cotas de fundos de renda fixa		230
Despesas operacionais	**10**	**(2.686)**
Taxa de gestão		(2.244)
Advogados		(250)
Taxa de administração		(86)
Taxa B3/SELIC		(56)
Auditoria externa		(40)
Taxa de Fiscalização CVM		(9)
Outras despesas		(1)
Resultado líquido do período		**106.313**
Quantidade de cotas		**361.527**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**294,07**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.601.980/0001-06

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 25 de novembro de 2025 (Início das atividades)	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		361.527	-	-	-	361.527
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(401)	-	-	(401)
Resultado líquido do exercício		-	-	106.313	-	106.313
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(20.937)	(20.937)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**361.527**	**(401)**	**106.313**	**(20.937)**	**446.502**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.601.980/0001-06
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	230
Taxa de Gestão	(2.212)
Advogados	(250)
Taxa de administração	(74)
Taxa B3/SELIC	(48)
Taxa de Fiscalização CVM	(40)
Taxa ANBIMA	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(2.396)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo imobiliário	26.933
Caixa líquido das atividades de investimento	**26.933**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de rendimentos	(17.176)
Custos relacionados à emissão de cotas	(401)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(17.577)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.960**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	6.960
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.960**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.601.980/0001-06
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Corporate SPRJ Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituída em 10 de novembro de 2025, sob condomínio fechado, com classe única de cotas, com prazo de duração indeterminado. A Classe iniciou suas atividades em 25 de novembro de 2025.

A Classe tem por objetivo proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Fundos Investidos") e 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 175.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela BGR Asset Management Ltda. ("Gestora").

Os investimentos na classe não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos da classe.

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre 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 para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras 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 e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

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.

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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 e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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 ou valorização. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

e) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

	2026		
Fundo	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano FIRF Ref DI LP	2.054	3.389	6.960

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o seguinte montante aplicado em cotas de fundo de investimento imobiliário:

Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor justo
BROF11	11.610.812	6.905.970	59,48%	443.363

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – BROF11 (Classe investida)

A Classe investida tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, primordialmente, por meio de: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional; e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A demonstração financeira da Classe investida, com data base em 30 de junho de 2026, foi auditada por auditores independentes e emitida com parecer sem modificações em 28 de setembro de 2026.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários

Saldo inicial	**-**
Aquisição de cotas de fundos imobiliários – Via integralização por cessão de ativos	361.527
Resultado com cotas de fundo imobiliário	81.836
Em 30 de junho de 2026	**443.363**

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.
O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de Risco

Riscos de Mercado:

Os valores dos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido da Classe poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira da Classe poderá vir a ter Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira da Classe, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira da Classe.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no Mercado Secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação da Classe.

Risco de Crédito:

Consiste no risco de os devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações da Classe não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Durante o período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não operou com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio da Classe será formado pelas cotas, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.
As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, assegurarão a seus titulares direitos iguais no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, serão escriturais e nominativas e terão sua propriedade presumida pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito de cotas.

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de Cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("1ª Emissão"). O patrimônio inicial da Classe será formado pelas cotas representativas da 1ª Emissão, em montante equivalente a até R$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), dividido em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, com valor unitário de R$ 1 (mil reais) cada.

Durante o período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026, a Classe emitiu 361.527 cotas no montante de R$ 361.527, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido. A integralização foi realizada via cessão de ativos.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) à 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu R$ 401, referente a custos relacionados à emissão de cotas, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	**-**
Comissionamento	387
Registro ANBIMA	14
Saldo em 30 de junho de 2026	**401**

iii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, em comum acordo com a Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de cotas emitidas.

No período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou amortização de cotas.

iv. 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.

v. Ambiente de negociação das cotas

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no Mercado Secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas neste mercado

vi. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe distribuiu um total de rendimentos de R$ 20.937.

	2026
Lucro líquido contábil	**106.313**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(81.837)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	62
Lucro conforme regime de caixa	**24.538**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	20.937
Rendimentos a distribuir (*)	3.761
Percentual distribuído	**100,65%**

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em janeiro 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 31 de dezembro de 2025, auditados.

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras no período de 25 de novembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	1.235,05	29,41%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valor da cota apresentado em Reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da integralização de cotas, distribuição de rendimentos e dos custos relacionados a emissão de cotas.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	BGR Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

10. Encargos do Fundo

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

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de gestão	2.244	0,56%
Advogados	250	0,06%
Taxa de administração	86	0,02%
Taxa B3/SELIC	56	0,01%
Auditoria externa	40	0,01%
Taxa de Fiscalização CVM	9	0,00%
Despesas com agência de rating	1	0,00%
Total	**2.686**	**0,66%**
Patrimônio líquido médio		**403.163**

a) Taxas de Administração

A Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R$ 12 (doze mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia.

b) Taxa de gestão

A Gestora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, calculada e provisionada mensalmente.

Em 12 de dezembro de 2025, a Classe celebrou um contrato de prestação de serviços com a Gestora, no qual em contrapartida aos serviços de apresentação da oportunidade de aquisição do fundo investido, a Classe remunerou a Gestora em R$ 2.000 (dois milhões de reais).

A Classe não possui taxa de performance, de saída ou de ingresso.

11. Atos societários

Em 13 de março de 2026, por meio de instrumento particular de alteração do regulamento, fica resolvido:

I. Alterar o Regulamento do Fundo para que conste a classificação ANBIMA correta, sendo "gestão ativa multiestratégia".

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 16 de março de 2026, conforme conteúdo constantes do Anexo I do Instrumento de Alteração.

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da resolução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da resolução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da resolução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13. Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação

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

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

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

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	R$	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de Administração	12	86
BGR Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de Gestão	32	2.244

15. Valor justo

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

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

de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.960	-	6.960
Cotas de fundo de investimento imobiliário	443.363	-	-	443.363
Total do ativo	**443.363**	**6.960**	**-**	**450.323**

16. Demandas judiciais

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

17. 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.

18. 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