Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Valora Cri Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ n°: 63.496.639/0001-20)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Valora Cri Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Valora Cri Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 2 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

www.pwc.com.br

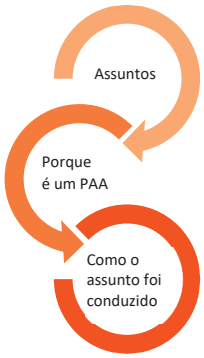
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Valora Cri Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5 (a))	
ensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria. Conforme apresentado na Nota 5, a Classe possui investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário. O administrador da Classe utiliza o correspondente extrato emitido pelo administrador do fundo investido para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e m	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, que: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração das aplicações em cotas de fundo com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

- 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 a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Valora Cri Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Papel: Partner
Data/Hora da Assinatura: 29 de setembro de 2026 | 20:22 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CNPJ nº 63.496.639/0001-20

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

Balanço patrimonial

30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**572.511**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**50**	**0,01%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		50	0,01%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**572.401**	**99,99%**
Cotas de Fundo Imobiliário		572.401	99,99%
Despesas Antecipadas		**60**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		32	0,01%
Taxa de Administração		16	0,00%
Taxa B3/SELIC		11	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**572.511**	**100,01%**
Circulante		**52**	**0,01%**
Valores a pagar		**52**	**0,01%**
Auditoria Externa		25	0,00%
Taxa de Administração		16	0,00%
Taxa B3/SELIC		11	0,00%
Total do Passivo		**52**	**0,01%**
Patrimônio Líquido		**572.459**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		562.359	98,24%
Custos relacionados à emissão de cotas		(133)	(0,02%)
Lucros/ (prejuízos) acumulados		49.261	8,61%
Distribuição de rendimentos		(39.028)	(6,82%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**572.511**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CNPJ nº 63.496.639/0001-20

(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 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**49.070**
Rendimento com cotas de fundo imobiliário		39.028
Resultado com cotas de fundo imobiliário		10.042
Cotas de fundos de investimento	**4**	**281**
Cotas de fundos de renda fixa		281
Despesas operacionais	**9**	**(90)**
Taxa de administração		(63)
Auditoria externa		(25)
Taxa B3/SELIC		(2)
Resultado líquido do período		**49.261**
Quantidade de cotas		**5.623.589**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**8,76**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CNPJ nº 63.496.639/0001-20

(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 2 de dezembro 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
Saldo em 2 de dezembro de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		562.359	-	-	-	562.359
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(39.028)	(39.028)
Resultado líquido do período		-	49.261	-	-	49.261
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(133)	-	(133)
Saldo em 30 de junho de 2026	**7**	**562.359**	**49.261**	**(133)**	**(39.028)**	**572.459**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CNPJ nº 63.496.639/0001-20

(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 2 de dezembro 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	
Taxa de administração	(63)
Taxa B3/SELIC	(34)
Cotas de fundos de renda fixa	281
Taxa ANBIMA	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**183**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de cotas de Fundo Imobiliário	(562.359)
Rendimento de cotas de fundo Imobiliário	39.028
Caixa líquido das atividades de investimento	**(523.331)**
Aplicação de cotista	562.359
Distribuição de rendimentos	(39.028)
Custos relacionados à emissão de cotas	(133)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**523.198**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**50**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	50
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**50**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.496.639/0001-20
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Valora CRI Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada denominado ("Classe Única"), administrado pela XP investimento CCTVM S.A. ("Administradora"), constituído em 2 de dezembro 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 Valora Imobiliária e Infraestrutura Ltda ("Gestora"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 2022.

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, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas da subclasse sênior de emissão da classe única do VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Ativo-Alvo"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em: (i) Ativos Financeiros Imobiliários, conforme adiante definidos; e (ii) Ativos de Renda Fixa, 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 ("Ativos de Renda Fixa").

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

A gestão da carteira da Classe é realizada pela VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/2011, consideradas as disposições da Resolução CVM nº 175/2022, especialmente seu Anexo Normativo III, e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

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

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Período de 2 de dezembro 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 possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.
A Classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

	2026
Cotas de fundos de investimento **(i)**	50
Total	**50**

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

(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	14,85	3.388,94	50
Total			**50**

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

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

				2026
Indicador	**Quantidade emitida**	**Quantidade detida**	**% de Participação**	**Valor justo**
i.	7.029.487	5.623.589	80,00%	572.401

I. VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O VALORA CRI PRÉ I MASTER tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de seus recursos nos Ativos Alvo, além disso poderá adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“Ativos Alvo”).

II. QUADRO DEMONSTRATIVO DAS MOVIMENTAÇÕES CONTÁBEIS

	2026
Saldo inicial	-
Aquisição de cota de fundo imobiliário	562.359
Resultado de cota de fundo imobiliário	10.042
Saldo em 30 de junho de 2026	**572.401**

6 Gerenciamento e fatores de risco

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 segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

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 do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do FII Master e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FII Master estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do FII Master 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, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e 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.

Risco de mercado

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Riscos 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

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

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**

As Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos a serem especificados nos respectivos instrumentos de subscrição, pelo Preço de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da oferta (conforme definido nos documentos da oferta);

No período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe integralizou 5.623.589 cotas no montante de R$ 562.359

II. Amortização

Durante o período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

III. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da Classe ou de sua liquidação.

IV. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe reconheceu o montante de R$ 133 mil referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

V. Ambiente de negociação das cotas

As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes na regulamentação aplicável, em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas da Classe neste mercado.

VI. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente ao período de 2 de dezembro de 2026 a 30 de junho de 2026.

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	**49.261**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(3.463)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(7)
Resultado conforme regime de caixa	**45.791**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**39.028**
Rendimentos pagos do exercício atual	39.028
Rendimentos a distribuir (*)	6.579
Percentual distribuído	**99,60%**

(*) 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 2 de dezembro 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.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

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	101,80	8,61%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Gestão: VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA 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	63	0,01%
Auditoria externa	25	0,00%
Taxa B3/SELIC	2	0,00%
Total	**90**	**0,01%**

Patrimônio líquido médio	**567.972**

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

I. Administrador

O Administrador fará jus a uma remuneração fixa mensal de R$ 16 (dezesseis mil reais) por mês ("Taxa de Administração").

II. Taxa de performance

A Classe não fará jus ao pagamento da taxa de performance.

III. Custodiante

A taxa máxima de custódia e a taxa de escrituração estão incluídas na Taxa de Administração ("Taxa Máxima de Custódia" e "Taxa de Escrituração", respectivamente), de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

10 Cobertura e reembolso de despesas pelo fundo investido.

Este Fundo mantém em sua política de investimento a alocação de, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido na Classe VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Nos termos do Regulamento da Classe Investida, constituem encargos daquela Classe o custeio e/ou o reembolso das despesas de distribuição do Fundo (desde que destinadas ao investimento na Classe Investida) e das despesas ordinárias de funcionamento deste Fundo (desde que previamente aprovadas pela Gestora).

As despesas incorridas são reconhecidas pelo regime de competência no resultado deste Fundo, sendo neutralizadas pela contrapartida em reembolsos a receber não gerando impacto no resultado operacional da Classe.

11 Atos societários

Em 19 de dezembro de 2025, deliberou-se sobre a orientação de voto referente à assembleia do Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("FII Master"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 63.626.722/0001-76. A deliberação pautou a autorização para aquisição e/ou alienação, pela classe única de cotas do FII Master, de ativos com potencial conflito de interesses, dispensando a necessidade de consultas prévias e específicas aos cotistas a cada operação, desde que observados os Critérios de Elegibilidade previstos na Consulta Formal e no Regulamento.

As matérias de conflito enquadradas na norma, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, abrangem os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) originados pela Gestora (Valora

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

Imobiliário e Infraestrutura Ltda.) ou por pessoas a ela ligadas, bem como operações que tenham como contraparte veículos de investimento sob gestão da Gestora ou partes relacionadas.

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

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

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

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

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

13 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é 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° 11.033/2004, 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 cotista 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.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

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.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE 8, no período de 2 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração

15 Valor justo

A Classe 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.

Docusign Envelope ID: AD975601-4988-8AF4-8070-B57093532665

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe 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	-	50	-	50
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	572.401	-	572.401
Total do ativo	**-**	**572.451**	**-**	**572.451**

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

17 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.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07