Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 63.626.722/0001-76)
(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

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Valora CRI Pré I Master 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 Master 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.

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

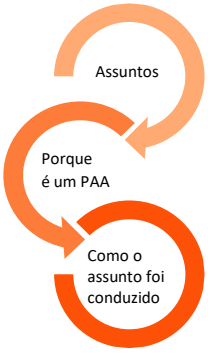
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master 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 do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5(a))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando, quando aplicável, os dados de mercado, a evidência de existência de fatores de “impairment” e a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos, em base de teste, os cálculos de precificação. Testamos, em base amostral, a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações da Classe são 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: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

- 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: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

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 | 18:28 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: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.626.722/0001-76

(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)

		2026	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**698.048**	**103,00%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**63.470**	**9,37%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		63.470	9,37%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**634.533**	**93,62%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		633.689	93,50%
Juros de CRI a receber		565	0,08%
Amortização de CRI a receber		279	0,04%
Despesas Antecipadas		**45**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		44	0,01%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**698.048**	**103,00%**
Passivo			
Circulante		**20.327**	**3,00%**
Instrumentos financeiros derivativos	**6**	**19.574**	**2,89%**
Operações de SWAP		19.574	2,89%
Valores a pagar		**753**	**0,11%**
Taxa Global		658	0,10%
Auditoria Externa		40	0,01%
Reembolso a pagar		29	
Taxa B3/SELIC		25	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Passivo		**20.327**	**3,00%**
Patrimônio Líquido		**677.721**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		702.949	103,72%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		40.862	6,03%
Distribuição de rendimentos		(39.028)	(5,76%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(27.062)	(3,99%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**698.048**	**103,00%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.626.722/0001-76

(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 02 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**	**59.541**
Certificados de recebíveis imobiliários - Juros		50.996
Certificado de recebíveis imobiliários		5.109
Certificados de recebíveis imobiliários - Prêmio		3.436
Resultado com derivativos	**6**	**(19.886)**
Operações de SWAP		(19.886)
Cotas de fundos de investimento	**4**	**6.527**
Cotas de fundos de renda fixa		8.422
Despesas tributárias		(1.895)
Despesas operacionais	**10**	**(5.320)**
Taxa Global		(4.709)
Taxa B3/SELIC		(291)
Advogados		(204)
Outras despesas		(116)
Resultado líquido do período		**40.862**
Quantidade de cotas		7.029.487
Resultado líquido por cota (em Reais)		**5,81**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.626.722/0001-76

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Saldo em 02 de dezembro de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		702.949	-	-	-	702.949
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(39.028)	(39.028)
Resultado líquido do período		-	40.862	-	-	40.862
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(27.062)	-	(27.062)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**702.949**	**40.862**	**(27.062)**	**(39.028)**	**677.721**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.626.722/0001-76

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	6.527
Taxa de administração	(4.022)
Taxa B3/SELIC	(266)
Advogados	(204)
Taxa de Fiscalização CVM	(97)
Taxa ANBIMA	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.915**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	30.066
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	74.335
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(733.260)
Certificados de recebíveis imobiliários - Juros	50.431
Certificados de recebíveis imobiliários - Prêmio	3.436
Operações de SWAP - Juros	(312)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(575.304)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	702.949
Distribuição de rendimentos	(39.028)
Custos relacionados à emissão de cotas	(27.062)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**636.859**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**63.470**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	63.470
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**63.470**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.626.722/0001-76
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 02 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 Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por mais 01 (um) ano, conforme orientação da Gestora, regido pelo seu Regulamento, pela resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Classe iniciou suas atividades em 02 de dezembro de 2025.

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

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aplicação de seus recursos preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que estes CRIs tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Ativos Alvo"). Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimentos da Classe, a mesma poderá deter imóveis, cotas, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, em decorrência: (a) da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe, e/ou (b) de renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade da Classe.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda. ("Gestora").

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 o 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.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

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 nº 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 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 equivalentes de caixa

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

No período de 02 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 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 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: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

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 financeiros para fins de mensuração

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa, não imobiliário, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e por certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE nº 5.

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

g) Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos financeiros derivativos realizadas pela classe devem ser registradas nas adequadas contas de ativo ou de passivo e avaliadas, diariamente, pelo valor justo, computando-se a valorização ou desvalorização na adequada conta de receita ou despesa no resultado do período, sendo vedada a compensação de receita com despesa em contratos distintos.

Os valores dos contratos de operações realizadas no mercado futuro de derivativos são registrados pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e suas perdas reconhecidos diariamente no resultado nas rubricas de “Instrumentos financeiros derivativos”.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

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 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

(i) Cotas de fundo de investimento

	2026		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota (em reais)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	18.728,56	3.388,939264	63.470

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

(i) Características dos CRIs

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

							2026	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice de correção**	**Emissão**	**Vencimento**	**Garantias (*)**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Opea Securitizadora	25K0169946	510ª emissão, 1ª série	CDI + 3,30% a.a.	28/11/2025	15/07/2031	(i), (ii) e (iii)	66.000	66.480
Opea Securitizadora	25L3758199	573ª emissão, 1ª série	CDI + 4,25% a.a.	22/12/2025	30/12/2031	(ii) e (iv)	66.000	66.046
Província Securitizadora	26A2778151	142ª emissão, série única	CDI + 3,50% a.a.	16/01/2026	30/01/2031	(viii) e (x)	66.000	66.044
Opea Securitizadora	22K1684666	97ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75% a.a.	30/11/2022	27/06/2031	(v), (vi) e (vii)	34.820	38.082
Virgo Securitizadora	24G1972260	179ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50% a.a.	24/07/2024	25/07/2039	(ii), (vii) e (viii)	38.120	37.600
Província Securitizadora	23L0034406	47ª emissão, 1ª série	IPCA + 11,00% a.a.	11/01/2024	30/12/2033	(ii), (vi), (vii), (viii) e (x)	42.750	36.514
Habitasec Securitizadora	23K1511855	40ª emissão, 1ª série	CDI + 3,00% a.a.	13/11/2023	29/11/2028	(vi) e (xii)	36.000	36.026
Habitasec Securitizadora	22L1013767	22ª emissão, 1ª série	CDI + 3,00% a.a.	09/12/2022	29/11/2028	(viii)	36.000	36.025
Opea Securitizadora	25G0675225	466ª emissão, 1ª série	CDI + 3,00% a.a.	04/07/2025	16/07/2040	(ii), (vii) e (viii)	26.500	29.772
Província Securitizadora	25L2906901	137ª emissão, série única	CDI + 3,00% a.a.	12/12/2025	28/11/2030	(viii)	27.610	27.983
Província Securitizadora	25A3684481	97ª emissão, série única	CDI + 3,75% a.a.	24/03/2025	29/03/2030	(ii), (vii), (x)	25.677	25.692
Opea Securitizadora	24K1488063	340ª emissão, 1ª série	CDI + 4,95% a.a.	04/11/2024	31/10/2029	(ii), (v), (vii) e (ix)	24.680	24.678
Opea Securitizadora	22C0509668	1ª emissão, 451ª série	IPCA + 9,5% a.a.	03/03/2022	25/06/2040	(ii), (vii) e (viii)	27.226	23.358
Província Securitizadora	25L3236564	98ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª séries	CDI + 4,25% a.a.	18/12/2025	30/10/2030	(ii)	18.000	18.012
Província Securitizadora	24L2500157	64ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries	CDI + 6,00% a.a.	19/12/2024	05/12/2029	(ii), (vi), (viii), (vii) e (x)	17.260	14.064
Província Securitizadora	24E1730283	64ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries	CDI + 6,00% a.a.	23/05/2024	30/09/2026	(ii), (vi), (viii), (vii) e (x)	14.445	11.930
Província Securitizadora	26A3737747	98ª emissão, 6ª série	CDI + 4,25% a.a.	02/02/2026	29/11/2030	(ii), (vii) e (viii)	11.000	11.008
Província Securitizadora	24L2726068	84ª emissão, 1ª e 2ª séries	CDI + 5,90% a.a.	20/12/2024	04/02/2028	(ii), (vii), (viii) e (x)	8.221	8.327
Habitasec Securitizadora	25I3990145	94ª emissão, 1ª série	CDI + 3,50% a.a.	23/09/2025	24/09/2040	(i), (ii) e (viii)	8.245	8.285
Província Securitizadora	24L2014595	88ª emissão, série única	CDI + 4,35% a.a.	20/12/2024	07/02/2028	(ii), (vi), (vii), (viii) e (x)	6.840	6.921
Província Securitizadora	24L2500955	91ª emissão, 1ª série	CDI + 5,25% a.a.	19/12/2024	30/12/2030	(ii), (vi), (vii), (viii) e (x)	6.000	6.003
Província Securitizadora	23F1688312	15ª emissão, 1ª série	CDI + 4,00% a.a.	30/06/2023	29/06/2028	(ii), (vi) e (viii)	9.530	5.875
Província Securitizadora	25J2856741	124ª emissão, série única	CDI + 3,00% a.a.	20/10/2025	27/02/2030	(i), (ii), (v), (vi), (vii) e (viii)	5.753	5.757

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Província Securitizadora	24D3464295	50ª emissão, 1ª série	CDI + 4,25% a.a.	03/05/2024	06/10/2026	(ii), (vii), (viii) e (x)	5.925	5.612
Província Securitizadora	25C2864338	99ª emissão, série única	CDI + 4,25% a.a.	21/03/2025	03/08/2028	(ii), (vi), (vii), (viii) e (x)	4.706	4.765
Província Securitizadora	24E1753141	64ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries	CDI + 6,00% a.a.	23/05/2024	06/06/2029	(ii), (vi), (vii), (viii) e (x)	14.310	3.911
Província Securitizadora	25H0017008	18ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries	CDI + 3,96% a.a.	05/08/2025	05/08/2027	(ii), (vii), (viii) e (xi)	3.267	3.039
Província Securitizadora	25J5477356	54ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries	IPCA + 10,00% a.a.	11/11/2025	03/03/2027	(ii), (vii), (viii) e (x)	1.676	1.884
Habitasec Securitizadora	21L0729728	1ª emissão, 306ª série	CDI + 4,50% a.a.	10/12/2021	26/11/2027	(ii) e (vii)	26.001	1.603
Habitasec Securitizadora	21L0729731	1ª emissão, 307ª série	CDI + 4,50% a.a.	10/12/2021	26/11/2027	(ii) e (vii)	26.001	1.603
Província Securitizadora	25J5480731	54ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries	IPCA + 10,00% a.a.	11/11/2025	03/03/2027	(ii), (vii), (viii) e (x)	1.123	790
Total							**705.686**	**633.689**

(*) Garantias:

A Classe detém aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que detém como fluxo de garantias:

(i) Aval;
(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;
(iii) Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs;
(iv) Alienação Fiduciária de Cotas Winsdor;
(v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
(vi) Fundo de Despesas;
(vii) Fundo de Reserva;
(viii) Alienação Fiduciária de Cotas;
(ix) Fundo de Liquidez;
(x) Fiança;
(xi) Garantia Fidejussória; e
(xii) Alienação Fiduciária de Participações.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

(ii) Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Saldo em 02 de dezembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	733.260
(+) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.109
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(74.335)
(-) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(30.066)
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliários a receber	(279)
Saldo em 30 de junho de 2026	**633.689**

Os certificados de recebíveis imobiliários pagaram juros e prêmio no montante de R$ 50.996 e R$ 3.436, respectivamente, conforme apresentado na "demonstração de resultado do exercício".

6 Instrumentos financeiros derivativos

No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe operou com instrumentos financeiros derivativos (swap), para fins de proteção patrimonial.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía as seguintes operações em aberto no mercado de instrumentos financeiros derivativos:

	2026		
Contratos	**Vencimento**	**Valor Notional**	**Valor dos contratos**
25L03017244	29/11/2030	562.359	(19.574)

7 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, é segregado 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.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

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, 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

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e 18 aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe. As cotas serão divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas Seniores; e (ii) as Cotas Subordinadas.

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas (em conjunto, “Cotas”), no montante incialmente de até R$ 625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), da Resolução CVM 175 e demais regulamentações e legislação aplicáveis.

A Gestora poderá, em comum acordo com a Administradora e o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas Seniores, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas Seniores originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) de Cotas Seniores (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R$ 625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões).

No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, houve a integralização de 7.029.487 cotas, sendo 1.405.898 cotas subordinadas e 5.623.589 cotas seniores, no montante total de R$ 702.949, conforme apresentado no quadro “demonstrações das mutações do patrimônio líquido”.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

(ii) Amortização

Em caso de amortização de Cotas, nos termos do regulamento da Classe, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e (ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pela Administradora, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto na Cascata de Pagamentos, nos termos do regulamento da Classe, quando em moeda corrente e nacional.

As Cotas Sêniores deverão ser amortizadas, (a) em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação, caso aplicável; ou (b) observado o cronograma previsto no Apêndice I do regulamento da Classe.

No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas 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.

(iv) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 27.062 referente a custos relacionados à emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”, tendo em vista que todos os gastos estão relacionados ao custo de emissão.

	2026
Saldo inicial	-
Comissões	26.356
Reembolso ao gestor	496
Advogados	200
Publicidade	10
Saldo final	**27.062**

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

(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 do artigo nº 86 da Resolução CVM nº 160, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas neste mercado.

(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 compõem a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026
Resultado líquido contábil	**40.862**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(16.475)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	22.714
Resultado conforme regime de caixa	**47.101**
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	**39.028**
Rendimentos pagos do período atual	39.028
Rendimentos a distribuir (*)	6.580
Percentual distribuído (**)	**96,83%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 02 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.

(*) 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.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

(**) No período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe pagou 99,54% de distribuição de rendimentos para a Subclasse Sênior, conforme previsto no regulamento e descrito abaixo:

A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira da Classe:

(i) O pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe;
(ii) composição da reserva de contingência;
(iii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Sêniores até o montante do benchmark cotas Sêniores somadas até a data de cotização;
(iv) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), durante o período de desinvestimento, o pagamento da amortização das cotas seniores no respectivo mês, nos termos do cronograma constante do Apêndice I do regulamento da Classe;
(v) o saldo remanescente, se houver, poderá ser destinado, a critério da Gestora, (a) para amortização extraordinária das Cotas Sêniores, ou (b) caso superada a Razão Limite, para amortização extraordinária das Cotas Subordinadas, até que seja restabelecida a Razão Limite, nos termos do item IV.1.5, B, do Anexo I do regulamento da Classe; e
(vi) o saldo remanescente após o resgate integral das Cotas Sêniores, será destinado ao pagamento integral dos valores referentes ao resgate das Cotas Subordinadas.

(vii) Evolução e rentabilidade

Cotas Sêniores

Período findo em	Valor da Cota (em reais)	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	101,79	8,73%

Cotas Subordinadas

Período findo em	Valor da Cota (em reais)	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	74,91	(25,09%)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da Classe

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 Global	4.709	0,69%
Taxa B3/SELIC	291	0,04%
Advogados	204	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	53	0,01%
Auditoria externa	40	0,01%
Taxa ANBIMA	23	0,00%
Total	**5.320**	**0,78%**
Patrimônio Líquido Médio		**689.252**

11 Remuneração do Administrador, Custodiante e Gestor

(i) Taxa Global

A Classe estará sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e dois centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora pela administração da Classe ("Taxa de Administração"), à Gestora pela gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e da Taxa Máxima de Distribuição.

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

Independentemente do percentual da Taxa Global acima mencionado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 13 (treze mil reais), à título de Taxa de Administração, atualizada

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

anualmente pela variação do IPCA, ainda que a Taxa Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

A título de taxa máxima de custódia, incluída na Taxa de Administração, será devido ao Custodiante 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais), pela custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia").

Cobertura e Reembolso de Despesas pelo Fundo Investido (Classe Feeder)

Constituem também encargos da Classe o custeio e/ou reembolso das seguintes despesas incorridas por fundos de investimento que prevejam, em sua política de investimento, a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas desta Classe:

I. Despesas de Distribuição: Despesas relacionadas à distribuição de cotas dos referidos fundos de investimento, desde que tal distribuição seja destinada ao investimento nesta Classe; e

II. Despesas Ordinárias: Despesas ordinárias dos referidos fundos investidores destinadas ao investimento nesta Classe, desde que previamente aprovadas pela Gestora.

(ii) Taxa de performance

A Classe não fará jus ao pagamento de Taxa de performance.

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.

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

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 na NE nº 9, no período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa Global	658	4.709
Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda.	Gestor			

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

15 Valor justo

A Classe aplica o CPC nº 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:

	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	-	63.470	-	63.470
Certificados de recebíveis imobiliários	-	633.689	-	633.689
Operações de SWAP	-	19.574	-	19.574
Total do ativo	**-**	**716.733**	**-**	**716.733**

16 Demandas judiciais

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

Docusign Envelope ID: 6CCEBB83-6D5A-81EC-8026-60BF17A5D81F

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07