Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 63.756.393/0001-88)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
Período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de 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.

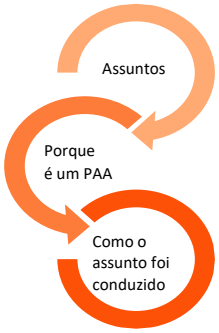
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 02 de dezembro de 2025 a 30 de junho 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.

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.



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: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos investimentos	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por 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 mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em 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. 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. 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.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

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:

- 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

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

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.

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, 30 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: 30 de setembro de 2026 | 14:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F35AFFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.756.393/0001-88

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

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Não Circulante		**38.551**	**100,14%**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**38.551**	**100,14%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**4.a**	38.551	100,14%
Total do Ativo		**38.551**	**100,14%**
Passivo			
Circulante		**55**	**0,14%**
Valores a pagar		**55**	**0,14%**
Auditoria Externa		25	0,06%
Taxa de Administração		15	0,04%
Taxa de Custódia		15	0,04%
Total do Passivo		**55**	**0,14%**
Patrimônio Líquido		**38.496**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		35.645	92,59%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		2.851	7,41%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**38.551**	**100,14%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.756.393/0001-88

(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		**2.906**
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**4.a**	2.906
Cotas de fundos de investimento		**44**
Cotas de fundos de renda fixa		57
Despesas tributárias		(13)
Despesas operacionais	**8**	**(99)**
Taxa de administração		(41)
Auditoria externa		(25)
Taxa de custódia		(16)
Taxa de implantação		(11)
Outras despesas		(6)
Resultado líquido do período		**2.851**
Quantidade de cotas		**356.446**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**8,00**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.756.393/0001-88

(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, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 02 de dezembro de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		35.645	-	-	35.645
Resultado líquido do período		-	2.851	-	2.851
Em 30 de junho de 2026		**35.645**	**2.851**	**-**	**38.496**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.756.393/0001-88

(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, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	44
Taxa de administração	(26)
Taxa de implantação	(11)
Taxa de custódia	(1)
Outras despesas	(6)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	(35.645)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(35.645)**
Integralização de cotas	35.645
Caixa líquido das atividades de financiamento	**35.645**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.756.393/0001-88
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 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 Riza Terrax Institucional Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 21 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 02 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 07 (sete) anos ou enquanto perdurar o prazo de duração da Classe Investida descrita abaixo, podendo, para tanto, ser prorrogada automaticamente ou liquidada antecipadamente.

A Classe é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo o investimento de pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em cotas da Classe Riza Terrax Renda DI de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Institucional, inscrita no CNPJ sob o nº 61.090.977/0001-31 ("Classe Investida"), sendo que a parcela remanescente dos investimentos será aplicada em Ativos de Liquidez.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Riza Gestora de Recursos LTDA. ("Gestora").

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 30 de setembro de 2026.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 30 de junho de 2026, a classe não possui saldo de caixa e equivalentes de caixa.

d) 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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

f) Lucro/(prejuízo) por cota

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.

4 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de Mercado	Tipo
Classe Riza Terrax Renda DI de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Institucional	897.446	356.446	39,72%	38.551	FII

i. Classe Riza Terrax Renda DI de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Institucional

A Classe Riza Terrax Renda DI de Responsabilidade Limitada do FII Riza Terrax Institucional é uma classe de cotas vinculada ao fundo de investimento imobiliário Riza Terrax (RZTR11).

A classe terá prazo de duração determinada, será de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de cotas da classe, sendo prorrogável por decisão da Gestora por até 2 (dois) anos adicionais mediante divulgação de comunicado aos cotistas, prazo em que a Gestora buscará ativamente compradores para os ativos da classe.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico. A classe deverá, primordialmente, investir seus recursos para a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela classe ou via participação em sociedades de propósito específico e complementarmente: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

no mercado imobiliário;(iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução da CVM n.º 84, de 31 de março de 2022;(iv) certificados de recebíveis imobiliários; (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas.
Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário:

Saldo inicial em 02 de dezembro de 2025	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	35.645
Resultado com cotas de fundo imobiliário	2.906
Saldo final em 30 de junho de 2026	**38.551**

5 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A é conduzido de forma segregada em relação ao gerenciamento de riscos dos fundos sob sua administração, bem como das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é realizado por equipe especializada e conta com o suporte da área de Compliance e dos Comitês Institucionais específicos, compostos por Diretores e Gerência, quando necessário. A análise e avaliação dos riscos seguem os critérios e especificações de cada fundo, considerando também as condições de mercado e as características próprias das carteiras, conforme estabelecido em seus Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem como objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos inerentes à atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de mercado

A Classe Investida desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, vez que todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Políticas econômicas e monetárias, tais como alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional e, portanto, poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe Investida e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe Investida. Eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e aumento da volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. A instabilidade política pode prejudicar o preço de mercado das cotas e afetar adversamente os negócios realizados nos ativos alvo, ativos alvo imóveis e seus respectivos resultados. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe Investida, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, consequentemente, impactar adversamente a Classe Investida, e consequentemente a Classe, suas Cotas, e seus investimentos. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe Investida e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os ativos alvo da Classe Investida deve ser marcado a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão da Classe Investida poderá sofrer oscilações frequentes e significativas. Ademais, o valor de mercado das cotas de emissão da Classe Investida poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de créditos imobiliários emergentes dos ativos alvo da Classe Investida, e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe Investida não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe Investida, e consequentemente afetará a carteira da Classe. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços e na liquidez dos títulos.

Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe Investida poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Dessa forma, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe Investida poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Sendo assim, o Investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe, a qual possui participação predominantemente na Classe Investida, consiste em investimento de longo prazo.

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

6 Patrimônio Líquido

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

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Durante o período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe subscreveu e integralizou 356.446 cotas ao preço unitário de cem reais.

ii. Amortização

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

iii. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas da classe 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. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas da Oferta serão depositadas para distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados Financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3.

v. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

	2026
Lucro líquido contábil	**2.851**
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(2.919)
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	79
Lucro conforme regime de caixa	**11**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	**-**
Percentual distribuído (*)	**0,00%**

(*) Durante o período de 02 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 não houve distribuição de rendimentos.

vi. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
02 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026	107,998815	8,00%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

7 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Riza Gestora de Recursos 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.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

8 Encargos da classe

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

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	41	0,11%
Auditoria externa	25	0,07%
Taxa de custódia	16	0,04%
Taxa de implantação	11	0,03%
Taxa ANBIMA	3	0,01%
Taxa de controladoria	2	0,01%
Taxa B3/SELIC	1	0,00%
Total	**99**	**0,27%**
Patrimônio líquido médio		**36.711**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, a Classe pagará o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 3 (três mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

ii. Taxa de Gestão

Não haverá cobrança de taxa de gestão.

iii. Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

iv. Taxa Máxima de Custódia

A Taxa Máxima de Custódia será de R$ 3 (três mil reais), mensalmente apurada.

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

v. Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua a Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será determinada pontualmente, a cada eventual nova emissão de Cotas, na forma dos respectivos documentos de oferta de Cotas.

9 Atos societários

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

10 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.

11 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

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

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.

12 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 7 e 8, 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 a classe.

			2026	
			Resultado	Saldo
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros		
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Taxa de administração	41	15

13 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.

14 Valor justo

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

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

Docusign Envelope ID: 97D89AE0-9A79-85B2-8219-B452557A0777

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 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 2**	**Total**
Cotas de fundo de investimento imobiliário	38.551	38.551
Total do ativo	**38.551**	**38.551**

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no 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.

16 Eventos subsequentes

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

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07