Demonstrações Financeiras

XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.385.179/0001-10

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificado de recebíveis imobiliários - CRI

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía na carteira investimentos em certificado de recebíveis imobiliários no montante de R$ 217.956 mil que representavam 76,68% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante exercício e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5b.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Shape the future
with confidence

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

São Paulo, 30 de setembro de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.385.179/0001-10
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026		2025	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**287.861**	**101,28%**	**285.725**	**101,49%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**48.499**	**17,06%**	**24.871**	**8,83%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4.i)**	48.499	17,06%	24.871	8,83%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**238.455**	**83,90%**	**260.560**	**92,56%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.b)**	217.956	76,68%	259.251	92,09%
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.a)**	16.403	5,77%	-	0,00%
Juros de cri a receber	**5.b)**	4.096	1,44%	1.309	0,47%
Realização		**613**	**0,22%**	**-**	**0,00%**
Valores a receber		613	0,22%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		**294**	**0,10%**	**294**	**0,10%**
Taxa de Distribuição		270	0,10%	270	0,10%
Taxa de Fiscalização CVM		24	0,01%	24	0,01%
Total do Ativo		**287.861**	**101,28%**	**285.725**	**101,49%**
Passivo					
Circulante		**3.635**	**1,28%**	**4.208**	**1,49%**
Valores a pagar		**3.635**	**1,28%**	**4.208**	**1,49%**
Distribuição de rendimentos	**8.v**	3.000	1,06%	3.601	1,28%
Taxa de Administração		297	0,10%	281	0,10%
Custos Relacionados a Emissão de Cotas		270	0,10%	270	0,10%
Auditoria Externa		60	0,02%	48	0,02%
Taxa B3/SELIC		8	0,00%	8	0,00%
Total do Passivo		**3.635**	**1,28%**	**4.208**	**1,49%**
Patrimônio Líquido	**8**	**284.226**	**100,00%**	**281.517**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		300.000	105,55%	300.000	106,57%
Custos relacionados à emissão de cotas		(12.231)	-4,30%	(12.231)	-4,34%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		106.258	37,39%	66.919	23,77%
Distribuição de rendimentos		(109.801)	-38,63%	(73.171)	-25,99%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**287.861**	**101,28%**	**285.725**	**101,49%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.385.179/0001-10
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos resultados do exercício
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**41.943**	**39.083**
Certificado de Recebíveis Imobiliários	**5.b)**	35.052	11.014
Certificado de Recebíveis Imobiliários - Juros	**5.b)**	9.912	28.069
Cotas de fundo imobiliário - Juros		1.143	-
Prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários	**5.b)**	13	-
Outras despesas com Certificado de Recebíveis Imobiliários		(500)	-
Cotas de fundo imobiliário	**5.a)**	(3.677)	-
Cotas de fundos de investimento		**1.880**	**1.335**
Cotas de fundos de renda fixa		2.451	1.662
Despesas tributárias		(571)	(327)
Demais receitas		**-**	**6**
Reversão de provisões		-	6
Despesas operacionais	**10**	**(4.484)**	**(4.838)**
Taxa maxima global		**(3.578)**	**(3.535)**
Cartório		(691)	-
Taxa B3/SELIC		(100)	(99)
Auditoria externa		(60)	(95)
Taxa de Fiscalização CVM		(31)	(33)
Taxa de escrituração		(14)	(2)
Advogados		(9)	(1.070)
Taxa ANBIMA		(1)	(4)
Resultado líquido do exercício		**39.339**	**35.586**
Quantidade de cotas		**30.000.000**	**30.000.000**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**1,31**	**1,19**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.385.179/0001-10
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 30 de junho de 2024	**8**	**300.000**	**31.333**	**(12.231)**	**(35.370)**	**283.732**
Distribuição de rendimentos	**8.v**	-	-	-	(37.801)	(37.801)
Resultado líquido do exercício		-	35.586	-	-	35.586
Em 30 de junho de 2025	**8**	**300.000**	**66.919**	**(12.231)**	**(73.171)**	**281.517**
Distribuição de rendimentos	**8.v**	-	-	-	(36.630)	(36.630)
Resultado líquido do exercício		-	39.339	-	-	39.339
Em 30 de junho de 2026	**8**	**300.000**	**106.258**	**(12.231)**	**(109.801)**	**284.226**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.385.179/0001-10
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Cotas de fundo de renda fixa	1.880	1.335
Taxa de administração	(1.701)	(3.538)
Taxa de Gestão	(1.244)	-
Cartório	(691)	-
Taxa B3/SELIC	(100)	(99)
Auditoria externa	(50)	(44)
Taxa de custódia	(42)	-
Taxa de controladoria	(42)	-
Taxa de Fiscalização CVM	(30)	(30)
Taxa de Escrituração	(14)	(2)
Advogados	(9)	(1.070)
Taxa ANBIMA	(1)	(4)
Reversão de provisões	-	3
Taxa de Distribuição	(533)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(2.577)**	**(3.449)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliário	(146.610)	(57.625)
Venda de certificados de recebíveis imobiliário	207.977	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliário	14.980	81.744
Outras despesas com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(1.113)	-
Prêmio CRI	13	-
Juros de Certificado de recebíveis imobiliários	7.125	28.069
Aquisição de cotas de Fundo Imobiliário	(20.080)	-
Rendimento de cotas de Fundo Imobiliário	1.143	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**63.435**	**52.188**
Distribuição de rendimentos	(37.230)	(37.200)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(37.230)**	**(37.200)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**23.628**	**11.539**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	24.871	13.332
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	48.499	24.871
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**23.628**	**11.539**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.385.179/0001-10
(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada denominado ("Classe Única"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.("administrador"), constituído em 19 de abril de 2023, início das atividades 19 de abril de 2023, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A Classe Única é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A classe tem por objetivo a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do investimento.

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

A gestão da carteira da classe é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

3 Descrição das políticas contábeis materiais

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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 do Fundo 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.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, 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. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliários regidos pela Instrução CVM n° 175 e por certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5.

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

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2026 e 2025 estão assim representados:

	2026	2025
Cotas de fundos de investimento **(ii)**	48.499	24.871
Total	**48.499**	**24.871**

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

	2026			2025		
Renda Fixa	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Firf Ref DI LP	14.311	3.388,939264	48.499	8.407	2.958,398358	24.871
Total	14.311	3.388,939264	48.499	8.407	2.958,398358	24.871

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

		2026		
Indicador	**Fundo**	**Valor da Cota**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado**
i.	OPI FII RESP LTDA	79,531822	206.245	16.403
Total		**79,531822**	**206.245**	**16.403**

i. Fundo de Investimento Imobiliário – OPI Fundo de investimento Responsabilidade Limitada

A classe foi constituída em 25 de agosto de 2025 e teve seu início das atividades em 01 de setembro de 2025, é constituída sob forma de condomínio fechado, tem como público-alvo investidores profissionais

conforme o artigo 11 da Instrução CVM nº 30. A Classe tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação

preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários, bem como, outros títulos e valores mobiliários.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, a demonstração financeira do Fundo foi emitida em 30 de setembro de 2026, com parecer sem modificação.

Segue abaixo a movimentação de Cotas de Fundos de investimento:

Saldo Inicial	**-**
(+) Aquisição de Cotas de Fundo Imobiliário	20.080
(+/-) Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(3.677)
Saldo Final	**16.403**

b) Títulos privados

i. Certificados de Recebíveis Imobiliários

A classe tem como política investir preponderantemente 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 certificados de recebíveis imobiliários são investimentos 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”.

Características de CRI

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

XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.385.179/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

									2026		2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa %a.a**	**Garantia(*)**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Quantidade**	**Valor justo**
VIRGO SECURITIZACAO	25A2945527	249ª Emissão 1 Série	IPCA + 11,00	(xii), (i) e (xix)	N/A	N/A	20/01/2025	26/01/2032	27.043	27.358	20.000	20.220
RBCAPITALRES	22J0346037	68ª Emissão 3 Série	CDI + 5,00	(iv), (v), (vi), (x), (xii), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	07/10/2022	22/10/2026		17.766	17.163	16.874
VIRGO SECURITIZACAO	25L2870634	148ª Emissão 3 Série	CDI + 2.9000%	(i), (vi), (xii)	N/A	N/A	19/12/2025	26/03/2031	17.500	17.544	-	-
VIRGO SECURITIZACAO	25L2880470	148ª Emissão 4 Série	CDI + 3.9000%	(i), (vi), (xii)	N/A	N/A	19/12/2025	26/03/2031	17.500	17.540	-	-
OPEA	24G1768866	291ª Emissão 1 Série	IPCA + 13,75	(vi), (x), (v), (xxii), (iv) e (iv)	N/A	N/A	17/07/2024	20/07/2032	20.879	13.259	38.900	27.072
VIRGO SECURITIZACAO	23J2094862	124ª Emissão 1 Série	IPCA + 12,00	(i), (iv), (xi), (xii), (xix), (xv) e (xvi)	N/A	N/A	25/10/2023	22/12/2028	30.000	11.584	30.000	17.539
RBCAPITALRES	23G1149789	161ª Emissão 2 Série	IPCA + 12,00	(iv), (v), (x), (xii), (xxii), (xxiv) e (xxv)	N/A	N/A	04/07/2023	26/06/2029	14.444	10.254	23.160	18.419
OPEA	26C2474993	291ª Emissão 2 Série	IPCA + 13.7501%	(v), (ii),, (vi), (xxiv), (xxvii)	N/A	N/A	03/03/2026	20/07/2032	10.000	9.639	-	-
OPEA	25I2147042	480ª Emissão 2 Série	IPCA + 14.0000%	(xii), (xxviii), (xxvii), (vi),(xxiv)	N/A	Sim	04/09/2025	31/08/2037	10.338	9.552	-	-
OPEA	25I2146381	480ª Emissão 1 Série	IPCA + 10.0000%	(xii), (xxviii), (xxvii), (vi),(xxiv)	N/A	Sim	04/09/2025	31/08/2037	8.000	7.400	-	-
VIRGO SECURITIZACAO	23H2483227	115ª Emissão 3 Série	IPCA + 12,00	(i), (iv), (xi), (xii), (xv), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	25/08/2023	20/08/2036	11.200	7.250	11.200	8.507
VIRGO SECURITIZACAO	23H2483243	115ª Emissão 4 Série	IPCA + 12,00	(xii), (xv), (i), (vi), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	25/08/2023	20/08/2036	9.400	7.099	9.400	8.298
CANAL SEC	23B0790147	28ª Emissão 1 Série	IPCA + 11,20	N/A	N/A	N/A	13/02/2023	20/02/2033	8.953	6.849	28.000	21.872
VIRGO SECURITIZACAO	24D3462826	149ª Emissão 1 Série	IPCA + 11,00	(i), (iv), (xi), (xii), (xix) e (xv)	N/A	N/A	22/04/2024	26/04/2034	22.000	6.716	22.000	12.873
VIRGO SECURITIZACAO	23H1074707	107ª Emissão 1 Série	IPCA + 9,00	(i), (ii), (iv), (xi) e (xv)	N/A	N/A	11/08/2023	15/08/2030	9.684	6.535	26.386	21.145
VIRGO SECURITIZACAO	23H2483226	115ª Emissão 2 Série	IPCA + 12,00	(i), (iv), (xi), (xii), (xv), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	25/08/2023	20/08/2036	11.400	5.828	11.400	6.903
TRUESEC	23F2474865	181ª Emissão 4 Série	IPCA + 10,00	(v), (xii) e (xix)	N/A	N/A	27/06/2023	15/10/2026	5.470	5.642	5.470	5.448
TRUE SECURITIZADORA	23F2474864	181ª Emissão 4 Série	IPCA + 10,00	(v), (xii) e (xix)	N/A	N/A	27/06/2023	15/10/2026	5.370	5.600	5.370	5.337
TRUE SECURITIZADORA	23F2472075	181ª Emissão 4 Série	IPCA + 10,00	(v), (x), (xii) e (xix)	N/A	N/A	27/06/2023	15/10/2026	4.060	4.243	4.060	4.213
TRUE SECURITIZADORA	23F2474866	181ª Emissão 4 Série	IPCA + 10,00	(xii), (x), (xix), (xxiv), (xxv), (xxii) e (v)	N/A	N/A	27/06/2023	15/10/2026	3.800	3.882	1.700	1.703
VIRGO SECURITIZACAO	23H1897166	115ª Emissão 1 Série	IPCA + 12,00	(i), (iv), (xi), (xii), (xv), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	25/08/2023	20/08/2036	10.400	3.740	10.400	4.539

HABITASEC	21I0940486	1ª Emissão 284 Série	IPCA + 10,00	(i), (ii), (iv), (xix), (xxii) e (xxvi)	N/A	N/A	06/09/2021	21/08/2026	7.000	3.314	7.000	4.362
CANAL SEC	24I2268708	115ª Emissão Série Única	IPCA + 9,50%	(ii), (i), (iv), (xxii), (xxiv), (xiii), (vi)	N/A	N/A	26/09/2024	19/09/2041	3.382	2.985	-	-
HABITASEC	21I0940485	1ª Emissão 283 Série	IPCA + 10,00	(i), (ii), (iv), (xix), (xxii) e (xxvi)	N/A	N/A	06/09/2021	21/08/2026	6.400	2.982	6.400	3.907
HABITASEC	21I0940484	1ª Emissão 282 Série	IPCA + 10,00	(i), (ii), (iv), (xix), (xxii) e (xxvi)	N/A	N/A	06/09/2021	21/08/2026	3.665	1.777	3.665	2.284
HABITASEC	21I0940482	1ª Emissão 281 Série	IPCA + 10,00	(i), (ii), (iv), (xix), (xxii) e (xxvi)	N/A	N/A	06/09/2021	21/08/2026	3.500	1.618	3.500	2.137
RBCAPITALSEC	21L0967726	1ª Emissão 461 Série	IPCA + 10,00	(i), (iv), (xii), (xix), (xv) e (xxii)	N/A	N/A	21/12/2021	28/08/2025	-	-	14.000	11.555
TRUE SECURITIZADORA	23F1241290	178ª Emissão 2 Série	IPCA + 9,87	(iv) e (xi)	N/A	N/A	29/06/2023	15/06/2029	-	-	13.740	6.376
OPEA	23G1149794	161ª Emissão 2 Série	IPCA + 15,30	(iv), (v), (x), (xii), (xxii), (xxiv) e (xxv)	N/A	N/A	04/07/2023	26/06/2029	-	-	9.926	7.911
HABITASEC	24C2199746	39ª Emissão 3 Série	IPCA + 12,68	(i), (ii), (iv), (xxii) e (xxiv)	N/A	N/A	22/03/2024	29/12/2025	-	-	16.000	5.959
HABITASEC	24C2203838	39ª Emissão 2 Série	IPCA + 12,68	(ii), (x), (xix), (iv) e (xxii)	N/A	N/A	22/03/2024	29/12/2025	-	-	16.000	8.776
HABITASEC	24C2208771	39ª Emissão 3 Série	IPCA + 12,68	(ii), (x), (xix), (iv) e (xxii)	N/A	N/A	22/03/2024	29/12/2025	-	-	7.000	5.022
									298.551	**217.956**	**361.840**	**259.251**

Garantias:
(i) Alienação Fiduciária de Quotas
(ii) Aval
(iii) Hipoteca
(iv) Fundo de Reserva
(v) Alienação Fiduciária de imóveis
(vi) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios
(vii) Apólices de Seguro
(viii) Cessão Fiduciária de imóvel
(ix) Investimentos Financeiros
(x) Alienação Fiduciária de Participação
(xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis
(xii) Fiança
(xiii) Fundo de Liquidez
(xiv) Garantia Real Imobiliária
(xix) Cessão Fiduciária
(xv) Coobrigação
(xvi) Estoque de Apartamentos
(xvii) Cessão Fiduciária de aluguel
(xviii) Fundo de Aplicação
(xx) Cessão Fiduciária de Seguro
(xxi) Cessão Fiduciária de garantia
(xxii) Fundo de Obras
(xxiii) Alienação Fiduciária
(xxiv) Fundo de Despesas
(xxv) Fundo de Juros
(xxvi) Hipoteca do Terreno
(xxvii) Alienação Fiduciária de Outros
(xxviii) Coobrigação

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2026	2025
Saldo inicial	**259.251**	**273.665**
(+) Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	146.610	57.625
(-) Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(207.977)	-
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliário	(14.980)	(81.744)
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário	35.052	11.014
(-) Amortização de certificados de recebíveis imobiliário - a receber	-	(1.309)
Saldo final	**217.956**	**259.251**

i. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram juros e prêmio no montante de R$ 9.912 e R$ 13, respectivamente, conforme representado na "demonstração de resultado do exercício", durante o exercício a classe permaneceu com um montante de R$ 4.096 conforme representado no Balanço Patrimonial na rubrica de "Juros de cri a receber".

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e

Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado: Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

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 pelo Fundo, 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.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da classe de cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

i. Integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 30.000.000 (trinta milhões) de cotas, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), ao preço de emissão de R$ 10 (dez reais), definido com base no valor patrimonial das cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$ 300.000.000 (trezentos milhões), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a classe não realizou novas integralizações de cotas.

ii. Amortização

A amortização de Cotas será realizada de acordo com o previsto no ato por meio do qual a respectiva emissão de cotas for aprovada.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, 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 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

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo

e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas nesses mercados.

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.

	2026	**2025**
Lucro líquido contábil	**39.339**	**35.586**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(4.586)	1.761
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	730	406
Lucro conforme regime de caixa	35.483	**37.753**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	36.630	37.801
Rendimentos pagos do exercício atual	37.230	37.200
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior **(ii)**	(3.601)	(3.000)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte **(iii)**	3.000	3.601
Percentual distribuído	**103,23%**	**100,13%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026.

(ii) A parcela de R$ 3.601 liquidada em 01 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

(iii) A parcela de R$ 3.000 liquidada em 01 de julho de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2026.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (**)**
30 de junho de 2026	9,47	0,85%
30 de junho de 2025	9,38	12,31%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Management LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

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

	2026		2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	3.578	1,25%	3.535	1,24%
Cartório	691	0,24%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	100	0,04%	99	0,03%
Auditoria externa	60	0,02%	95	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	31	0,01%	33	0,01%
Taxa de escrituração	14	0,00%	2	0,00%
Advogados	9	0,00%	1.070	0,38%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	4	0,00%
Total	**4.484**	**1,56%**	**4.838**	**1,70%**
Patrimônio líquido médio		**285.145**		**284.083**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa Máxima Global

Observado o disposto na seção “Forma de Cálculo” a seguir, o Administrador e o Gestor receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor da Classe, remuneração conjunta equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa Máxima Global. Independentemente dos percentuais acima indicados, o Administrador e/ou o Gestor sempre farão jus

a uma remuneração mínima mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizada anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ainda que a Taxa Máxima Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. A Taxa Máxima Global inclui os serviços de administração fiduciária, gestão, custódia, escrituração, controladoria de ativos e demais serviços previstos na legislação aplicável e descritos neste Regulamento

A Taxa Máxima Global engloba a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") e ao Gestor ("Taxa de Gestão"), bem como aqueles referentes aos serviços de custódia, escrituração, controladoria de ativos e demais serviços previstos na legislação aplicável e descritos neste Regulamento. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total indicado como Taxa Global, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site, data anbima.

Para fins do cálculo da Taxa Máxima Global, entende-se como "Base de Cálculo da Taxa Máxima Global": (i) o Patrimônio Líquido da Classe; ou (ii) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa Máxima Global, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX).

ii. Taxa de performance

20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pela Classe que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescido exponencialmente de spread de 1% ao ano, observado o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.

A Taxa de Performance será paga ao Gestor semestralmente e apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), conforme descrito a seguir:

VT Performance = 0,20 x [(Resultados) – (CDI+1%)]

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de Performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados: Resultados = {[(Valor da Cota) + (Rendimentos)] / (VC Base)} – 1 onde

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance; Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão; e

VC Base: Valor inicial da Cota, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da Cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

11 Atos societários

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 21 de novembro de 2025, foram realizadas as seguintes deliberações: Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 20 de fevereiro de 2026.

Conforme instrumento particular de alteração no regulamento, realizada em 18 de março de 2026, foram realizadas as seguintes alterações: Complementar a redação do Quadro “D. Taxas e Outros Encargos”, dispostos no Anexo Descritivo I do Regulamento, referente ao acesso dos valores integrantes da Taxa Global, tendo em vista que os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

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 Instrução ICVM 175;

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

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

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

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

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

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

Ficam ressalvadas do disposto na referida lei as regras aplicáveis aos seguintes fundos de investimento: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE.9, e pelas operações realizadas mencionada na NE. 10, no exercício findo em 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

				Montante das transações	
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos / passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2026**	**2025**
Xp Investimentos CCTVM S.A.	Taxa de administração	Taxa de administração	Despesa	1.717	3.535
			Passivo	297	281
XP Vista Asset Managment Ltda	Taxa de Gestão	Taxa de gestão	Despesa	1.244	-
			Passivo	-	-
OT Soberano FIRF REF DI LP	Compra de cotas de fundo de investimentos imobiliários	Posição do ativo - OT SOBERANO	Ativo	48.499	24.871

15 Valor justo

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

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

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

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

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

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o

ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo 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	-	48.499	-	48.499
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	16.403	-	16.403
Certificados de recebíveis imobiliários	-	217.956	-	217.956
Total do ativo	**-**	**282.858**	**-**	**282.858**

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Demandas judiciais

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

18 Eventos Subsequentes

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
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07