

Classe Única de Cotas
do WHG Finvest SP
Realty Fundo de
Investimento
Imobiliário –
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações do fluxo de caixa (método direto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única de Cotas do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 da Classe Única de Cotas do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a 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 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.

Valorização dos investimento em ações de companhia fechada da Classe

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em ações de companhias fechada no valor de R\$ 156.800 mil, correspondentes a 106,50% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensurado a equivalência patrimonial, o qual foi determinado através do percentual de participação da Classe sobre as informações financeiras das companhias investidas, sendo que essas informações financeiras foram, substancialmente, avaliadas pelo valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs (investimentos indireto da Classe). Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários e do impacto que eventuais mudanças nas premissas, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Analisamos das informações financeiras das companhias investidas, validamos o percentual de participação e efetuamos o recálculo da equivalência patrimonial; • Avaliamos o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs, com base nas negociações de compra e venda ocorridas durante o exercício; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da valorização dos investimentos em ações em companhias fechada, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

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

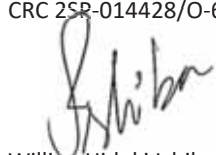
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

		2025		2024	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>2.314</u>	<u>1,57%</u>	<u>1.383</u>	<u>1,07%</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>2.313</u>	<u>1,57%</u>	<u>1.375</u>	<u>1,06%</u>
Disponibilidade		<u>2.313</u>	<u>1,57%</u>	<u>1.375</u>	<u>1,06%</u>
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	2.313	1,57%	1.375	1,06%
Realização		<u>1</u>	<u>0,00%</u>	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
Valores a receber		1	0,00%	1	0,00%
Despesas Antecipadas		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>7</u>	<u>0,01%</u>
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	7	0,01%
<u>Não Circulante</u>		<u>156.799</u>	<u>106,50%</u>	<u>129.017</u>	<u>99,33%</u>
Investimentos	5	<u>156.799</u>	<u>106,50%</u>	<u>129.017</u>	<u>99,33%</u>
Ações de Companhia de Capital Fechado		156.800	106,50%	129.018	99,33%
(-) Ações a Integralizar		(1)	0,00%	(1)	0,00%
Total do Ativo		<u>159.113</u>	<u>108,07%</u>	<u>130.400</u>	<u>100,40%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>11.877</u>	<u>8,07%</u>	<u>518</u>	<u>0,40%</u>
Valores a pagar		<u>11.877</u>	<u>8,07%</u>	<u>518</u>	<u>0,40%</u>
Taxa de Performance		10.558	7,17%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos		951	0,65%	163	0,13%
Custos Relacionados a Emissão de Cotas		201	0,14%	201	0,15%
Taxa de Administração		165	0,11%	114	0,09%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	1	0,00%
Auditoria Externa		-	0,00%	39	0,03%
Total do Passivo		<u>11.877</u>	<u>8,07%</u>	<u>518</u>	<u>0,40%</u>
Patrimônio Líquido	8	<u>147.236</u>	<u>100,01%</u>	<u>129.882</u>	<u>100,00%</u>
Cotas subscritas e integralizadas		99.229	67,39%	99.229	76,40%
Custos relacionados à emissão de cotas		(1.373)	-0,93%	(1.373)	-1,06%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		70.417	47,83%	41.390	31,87%
Distribuição de rendimentos		(21.037)	-14,29%	(9.364)	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>159.113</u>	<u>108,07%</u>	<u>130.400</u>	<u>100,40%</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

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

Demonstrações dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado títulos de renda variável		41.451	41.489
Equivalência patrimonial	5	41.451	41.489
Cotas de fundos de investimento		148	950
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		148	950
Demais receitas		-	8
Reversão de provisões		-	7
Resultado com outras rendas operacionais		-	1
Demais despesas	10	(12.572)	(1.506)
Taxa de performance		(10.558)	-
Taxa de administração		(1.826)	(1.382)
Auditoria externa		(124)	(74)
Taxa B3/SELIC		(35)	(33)
Taxa de fiscalização CVM		(27)	(14)
Taxa ANBIMA		(2)	(3)
Resultado líquido do exercício		29.027	40.941

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 43.741.150/0001-69

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		62.289	449	(1.361)	-	61.377
Aplicações de Cotistas	8.i	36.940	-	-	-	36.940
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	-	(9.364)	(9.364)
Resultado líquido do exercício		-	40.941	-	-	40.941
Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	-	(12)	-	(12)
Em 31 de dezembro de 2024	8	99.229	41.390	(1.373)	(9.364)	129.882
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	-	(11.673)	(11.673)
Resultado líquido do exercício		-	29.027	-	-	29.027
Em 31 de dezembro de 2025	8	99.229	70.417	(1.373)	(21.037)	147.236

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Dividendos	13.669	8.943
Resultado com título de renda fixa	148	950
Taxa de administração	(1.771)	(1.148)
Auditoria externa	(163)	(54)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(21)
Taxa B3/SELIC	(18)	(19)
Bolsa de Valores	(17)	(6)
Taxa de Escrituração	(3)	-
Taxa ANBIMA	(2)	(4)
Taxa de Gestão	-	(173)
Taxa de custódia	-	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.823	8.449
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aumento de capital social das SPE	-	(36.660)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(36.660)
Distribuição de rendimentos	(10.884)	(9.201)
Emissão de cotas	-	36.940
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(12)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.884)	27.727
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	939	(484)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.375	1.859
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.313	1.375
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	938	(484)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Classe única de cotas do WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. (“XP Investimentos”), foi constituído em 02 de agosto de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 60 (sessenta) meses contados da primeira integralização de cotas da classe que ocorreu em 03 de novembro de 2022 (início das atividades), podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses conforme orientação conjunta do gestor e comitê de investimentos, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, composta pelos ativos: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) ativos financeiros imobiliários e/ou (iii) em ativos de renda fixa, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no regulamento.

A carteira da Classe será composta por ativos financeiros, ativos imobiliários e ativos de renda fixa.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Wealth High Governance 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 da classe 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 nº 175, 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 31 de março de 2026.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas 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 informas 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 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

f) Ativos financeiros Investimentos

Os investimentos em cotas de companhia fechada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

As ações de companhia fechada, estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através das informações financeiras das companhias investidas atualizado pelo percentual de participação da classe nessa investida.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação da classe nos lucros ou prejuízos de cada exercício gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis da classe. A participação da classe no lucro ou prejuízo do exercício da investida é reconhecida no resultado do exercício da classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essa companhia e pelas sociedades investidas são reconhecidos na classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na classe.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Caixa e equivalente de caixa

Cotas de fundo de investimentos

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representadas:

2025				2024		
Cotas de Fundo	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (*)	Valor de mercado
OT Soberano referenciado DI	729	3.174,835453	2.313	495	2.782,74	1.375

(*) Valores expressos em reais.

5 Ativos de natureza imobiliária

i. WHG SP Realty Holding Ltda. (“Holding” ou “Sociedade”)

O WHG Finvest SP Realty Holding Ltda. tem sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Jardim, nº 803, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000.

A Sociedade não tem filiais, agências ou escritórios de representação, podendo, entretanto, abri-los em qualquer parte do país ou no exterior, por decisão do sócio.

A Sociedade tem por objeto social: (i) a administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais; e (ii) a participação como sócia, quotista, acionista, participante, debenturista, em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (Holding).

A Sociedade terá prazo de duração indeterminado.

Em 07 de fevereiro de 2023, através do instrumento particular de constituição da Sociedade, foi deliberado que o capital da Sociedade passaria a ser de R\$ 41.120, dividido em 41.120.000 cotas, no valor nominal de R\$ 1,00.

A constituição da Holding ocorreu da seguinte forma: R\$ 28.240 através de entrega de ações da SPE e um aumento em moeda nacional no valor de R\$ 12.880, totalizando um aumento no capital social no montante de R\$ 41.120. Subsequentemente a constituição inicial houve um novo aumento de capital no valor de R\$ R\$ 28.500, sendo que R\$ 9.809 ainda se encontram como ações a integralizar. Sendo assim a Holding possui 69.620.000 de cotas detidas das SPEs, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No dia 25 de outubro de 2023, foi deliberado o aumento de capital da Sociedade de R\$ 41.120 para R\$ 69.620 (sessenta e nove milhões, seiscentos e vinte mil reais), dividido em 69.620.000 (sessenta e nove milhões, seiscentos e vinte mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, portanto, um aumento de capital de R\$ 28.500, mediante a criação de 28.500.000 novas cotas, detidas em sua totalidade pelo WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. O Fundo é detentor de 100% de participação da Holding.

ii. Atualização das companhias investidas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não adquiriu novas ações da Holding, sendo assim a variação no saldo se deu por equivalência patrimonial e distribuição de dividendos.

iii. Movimentação dos investimentos:

Saldo final integralizado 2023	69.620
(+) Aumento de Capital	26.853
(-) Dividendos	(8.943)
(+/-) Equivalência patrimonial	41.488
Saldo final integralizado 2024	129.018
(-) Dividendos	(13.669)
(+/-) Equivalência patrimonial	41.451
Saldo final integralizado 2025	156.800

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A. 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.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco

I. Riscos de crédito:

Os cotistas da classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pela classe. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a classe estará exposta a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

II. Riscos relacionados à liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão ter dificuldades para vender suas cotas no mercado secundário. Além disso, a classe é constituída na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação da classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento na classe consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

III. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas da classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela classe, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes a classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela classe e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela classe, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da classe.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a classe poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado a Classe a realização de 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe poderá ser formado por cotas de classe única.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, integral ou parcialmente à vista e/ou mediante Chamadas de Capital, conforme abaixo definida, a qualquer tempo (durante o período de Investimento de 18 meses contados da primeira data de integralização das cotas de 1º emissão), conforme instruções do gestor e de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do compromisso de Investimento, sendo certo que as Cotas serão integralizadas (i) na primeira integralização de Cotas na classe, pelo preço de emissão estabelecido no suplemento que aprovar a emissão de Cotas; e (ii) nas integralizações em datas posteriores à da primeira integralização de Cotas na classe, pelo valor resultante da aplicação da taxa de 6% (seis por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o preço de emissão, atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE, acumulado desde a data da primeira integralização de Cotas até a data da chamada de capital. O administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

No exercício de 2025 não foram integralizadas novas cotas a Classe (2024: foram integralizadas 32.008 cotas, no montante de R\$ 36.940).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.741.150/0001-69**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe não reconheceu nenhum montante referente a custos de emissão de cotas (2024: R\$ 12), demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” nas “demonstrações das mutações do patrimônio líquido”.

	2025	2024
Saldo inicial	1.373	1.361
(+) Distribuidor	-	12
Saldo final	1.373	1.373

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimento. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo gestor, para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas registradas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código SPDE11.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve negociação de cotas.

vi. Distribuição de rendimentos

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

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.741.150/0001-69**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

	2025	2024
Resultado líquido do exercício	29.027	40.941
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(41.451)	(41.488)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	13.669	8.943
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	5	98
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	10.431	54
Resultado conforme regime de caixa	11.681	8.548
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	11.672	9.364
Rendimentos pagos do exercício atual	10.884	9.201
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	(163)	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	951	163
% Percentual distribuído	99,92%	109,55%

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

(ii) A parcela de R\$ 163 liquidada em 08 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R\$ 951 liquidada em 08 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade % (*)
31 de dezembro de 2025	1.726,41	30,48%
31 de dezembro de 2024	1.421,03	36,18%

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.741.150/0001-69**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestão: Wealth High Governance Asset Management Ltda.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Custódia Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Tesouraria: 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:

Despesas administrativas	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de performance	10.558	8,56%	-	0,00%
Taxa Global	1.825	1,48%	1.382	1,54%
Auditoria externa	124	0,10%	74	0,08%
Taxa B3/SELIC	36	0,03%	33	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,02%	14	0,02%
Taxa ANBIMA	2	0,00%	3	0,00%
Total	12.572	10,19%	1.506	1,68%
Patrimônio líquido médio		123.307		89.611

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante**i. Administração, custodiante, gestão, controladoria, escrituração e consultoria**

A Classe pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sob o valor contábil do patrimônio líquido da Classe (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o mínimo de R\$ 15, que será composta da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos pelos serviços de administração, gestão profissional, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 15. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE.

(ii) Pelos serviços de gestão, a Classe pagará diretamente ao Gestor a remuneração correspondente a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações devidas ao Administrador e Custodiante (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe.

(iii) Pelos serviços de escrituração, a classe pagará diretamente ao escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3 ou a apurada conforme abaixo, sendo certo que, dentre as duas, será cobrada a maior aplicável no período de referência, a qual será acrescida à Taxa de Administração (“Remuneração do escriturador”):

Nº de Cotista	Valor por cotista
até 2.000	1,15
entre 2001 e 10.000	0,85
entre 10.001 e 50.000	0,30
acima de 50.001	0,10

A Taxa de Administração prevista será apurada e paga mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a data de integralização Inicial das cotas de 1ª emissão e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

ii. Taxa de performance

A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos que façam parte do Patrimônio Líquido da Classe e que tenham sido adquiridos pela Classe por indicação do Gestor.

Será devida uma Taxa de Performance ao Gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma (“Taxa de Performance”):

(i) até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Emissão das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e

(ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pela Classe observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

Para fins do disposto no inciso (i) acima, quaisquer valores pagos aos Cotistas a título de amortização de suas Cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela Remuneração Base, desde a data do seu efetivo pagamento aos Cotistas até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos que façam parte do Patrimônio Líquido da Classe e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da amortização de Cotas e/ou liquidação da Classe, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

11 Atos societários

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, em 12 de agosto de 2025, foi deliberado: (i) As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31.12.2024, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados > Inserir CNPJ do Fundo > Demonstrações contábeis, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 1.01% (um inteiro e um centésimo por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo. Em decorrência das deliberações, fica aprovada que a Administradora pratique todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria aprovada.

No Termo de Apuração da Convocação de Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas, em 26 de junho de 2025, delibera sobre a alteração do nome do Fundo de XP WHG FINVEST SP REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

12 Política de divulgação das informações

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

- i. Mensalmente, 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

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.741.150/0001-69

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 financeiras 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 isento 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 nº 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.

WHG SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**CNPJ: 43.741.150/0001-69**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10 e demonstrados abaixo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração
Wealth High Governance Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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 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.

17 Eventos Subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07