Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 62.683.216/0001-56)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 18 de dezembro de 2025 (início das atividades)
até 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

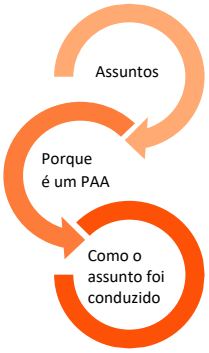
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5(a))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial a Classe possui aplicações em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pela Classe. Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando, quando aplicável, os dados de mercado, a evidência de existência de fatores de impairment e a existência de garantias concedidas, bem com reperformamos, em base de teste, os cálculos de precificação. Testamos, em base amostral, a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial da Classe com as informações do órgão custodiante. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 5.b)	
Adicionalmente, a Classe possui aplicações em propriedades para investimento. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administradora e de especialistas externos. A mensuração do valor justo considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, na renda líquida possível de ser auferida pelas propriedades para investimento, através do método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Papel: Partner
Data/Hora da Assinatura: 28 de setembro de 2026 | 16:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F8E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.683.216/0001-56

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**254.659**	**70,95%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**90.278**	**25,15%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		90.278	25,15%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5.a**	**161.441**	**44,98%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários		161.079	44,88%
Juros de CRI a Receber		362	0,10%
Realização	**6**	**2.900**	**0,81%**
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC		2.900	0,81%
Despesas Antecipadas		**40**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		39	0,01%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Não Circulante		**104.628**	**29,16%**
Investimentos		**8.728**	**2,44%**
Ações de Companhia de Capital Fechado	**6**	15.383	4,29%
(-) Ações a Integralizar		(6.655)	-1,85%
Propriedade para Investimento	**5.b**	**95.900**	**26,72%**
Imóveis Acabados		95.900	26,72%
Total do Ativo		**359.287**	**100,11%**
Passivo			
Circulante		**339**	**0,11%**
Valores a pagar		**339**	**0,11%**
Taxa de Gestão		221	0,08%
Auditoria Externa		70	0,02%
Taxa de Administração		45	0,01%
Taxa B3/SELIC		3	0,00%
Total do Passivo		**339**	**0,11%**
Patrimônio Líquido	**9**	**358.948**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		370.000	103,08%
Custos relacionados à emissão de cotas		(14.727)	-4,10%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		16.349	4,55%
Distribuição de rendimentos		(12.674)	-3,53%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**359.287**	**100,11%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.683.216/0001-56

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	2026
Cotas de fundos de investimento		**6.131**
Cotas de fundos de renda fixa		7.911
Despesas tributárias		(1.780)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**14.258**
Certificado de Recebíveis Imobiliários - Juros	**5.a**	8.648
Certificado de Recebíveis Imobiliários	**5.a**	4.138
Ajuste a valor justo - imóveis	**5.b**	1.500
Laudo de avaliação		(28)
Resultado títulos de renda variável	**6**	**(2.272)**
Equivalência patrimonial		(2.272)
Despesas operacionais	**11**	**(1.768)**
Taxa de gestão		(1.051)
Taxa de administração		(581)
Taxa de Fiscalização CVM		(11)
Auditoria externa		(70)
Taxa de implantação		(30)
Taxa B3/SELIC		(25)
Resultado líquido do período		**16.349**
Quantidade de cotas		**3.700.000**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**4,42**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.683.216/0001-56

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades)	**9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		370.000	-	-	-	370.000
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(14.727)	-	-	(14.727)
Resultado líquido do período		-	-	16.349	-	16.349
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(12.674)	(12.674)
Em 30 de junho de 2026	**9**	**370.000**	**(14.727)**	**16.349**	**(12.674)**	**358.948**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.683.216/0001-56

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	6.131
Taxa de Gestão	(830)
Taxa de administração	(536)
Taxa de Fiscalização CVM	(50)
Laudo de avaliação	(28)
Taxa de implantação	(30)
Taxa B3/SELIC	(22)
Taxa ANBIMA	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**4.634**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	(166.627)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	1.822
Amortização de CRI	7.864
Juros de CRI	8.286
Aquisição de Imóveis	(1.900)
Compra e venda de ações	(11.000)
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC	(2.900)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(164.455)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	277.500
Distribuição de rendimentos	(12.674)
Custos relacionados à emissão de cotas	(14.727)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**250.099**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**90.278**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	90.278
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**90.278**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.683.216/0001-56
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituída em 11 de setembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas, com prazo de duração 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento. A Classe iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2025.

O objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pela Classe dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo A do Instrumento de Constituição.

A política de investimentos a ser adotada pela Gestora e pela Administradora consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe: (i) na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio de outros veículos conforme descritos no item II abaixo, prontos e devidamente construídos, terrenos, direitos de uso ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para setor hoteleiro, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis" ou "Empreendimentos"); ou (ii) no investimento em (a) outros imóveis, direta ou indiretamente, para o possível desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (c) Letras Hipotecárias ("LH"); (d) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (e) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (f) Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (em conjunto "Outros Ativos" e, quando em conjunto com os Ativos Imobiliários, simplesmente "Ativos-Alvo").

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Wings Asset Ltda. ("gestora").

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

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

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

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, complementadas pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, e pela Resolução CVM n° 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 28 de setembro de 2026.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras 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 e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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. Estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e 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.

f) Investimento em companhia de capital fechado

Os investimentos em companhia de capital fechado, 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.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

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 período 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 período da investida é reconhecida no resultado do período da classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

g) Investimento em companhia de capital fechado – Ações a integralizar

As aquisições de ações de companhia de capital fechado, as quais foram subscritas e não integralizadas são contabilizadas como redutora do próprio investimento, desde que não esteja evidenciado o vencimento da obrigação de integralizar, havendo a obrigação deve ser contabilizada no passivo circulante ou não circulante, dependendo do prazo de sua exigibilidade.

h) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

i) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

4. Caixa e equivalente de caixa

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

	2026		
Fundo	**Quantidade**	**Valor da Cota (*)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Referenciado DI	26.638,89	3.388,94	90.278

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Certificados de recebíveis imobiliários

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.

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:

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

							2026	
Securitizadora	**Código emissão**	**Características**	**Índice + Taxa %a.a**	**Garantia (*)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Quantidade**	**R$**
TRUE SECURITIZADORA	23J1135622	Série 005, 140ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 17;	05/10/2023	15/04/2027	680	710
TRUE SECURITIZADORA	23J1135558	Série 004, 140ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 17;	05/10/2023	15/04/2027	2.500	2.670
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330159	Série 001, 72ª Emissão	IPCA + 12%	1; 6; 8;	15/02/2023	19/02/2035	10.000	7.921
VIRGO SECURITIZACAO	24J6528675	Série 005, 175ª Emissão	IPCA + 12%	1; 2; 3; 6; 8; 9; 10; 11	01/10/2025	22/07/2027	3.800	3.952
TRUE SECURITIZADORA	23J1135495	Série 001, 140ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 17;	05/10/2023	15/04/2027	3.500	2.912
LVCPSEC	25G4316892	Série 001, 36ª Emissão	IPCA + 15,66%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	22/07/2025	24/07/2035	14.005	13.091
LVCPSEC	TKN003LEVE001	Série 001, 8ª Emissão	IPCA + 13%	1; 3; 6; 16;	03/05/2024	22/04/2028	14.806	15.088
LVCPSEC	TKN008LEVE002	Série 002, 8ª Emissão	IPCA + 13%	1; 3; 6; 16;	03/05/2024	22/08/2028	9.330	9.426
OPEA	23G1149794	Série 002, 161ª Emissão	IPCA + 15,3%	3; 6; 8; 10; 11; 12; 13;	04/07/2023	26/06/2029	8.770	6.375
VIRGO SECURITIZACAO	24J6534446	Série 006, 175ª Emissão	IPCA + 12%	1; 3; 6; 8; 11;	31/10/2024	22/07/2027	1.900	1.957
TRUE SECURITIZADORA	23J1135553	Série 003, 140ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 17;	05/10/2023	15/04/2027	2.500	2.694
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330161	Série 003, 72ª Emissão	IPCA + 12%	3; 6; 8;	15/02/2023	19/02/2035	2.500	1.982
VIRGO SECURITIZACAO	24F1584243	Série 004, 175ª Emissão	IPCA + 12%	1; 3; 6; 8; 10; 11; 14;	14/06/2024	22/07/2027	3.924	4.135
HABITASEC	24K3051531	Série 001, 65ª Emissão	IPCA + 10,5%	1; 3; 6; 8; 10; 11; 15;	27/11/2024	21/11/2028	4.064	4.369
TRUE SECURITIZADORA	23J1135548	Série 002, 140ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 17;	05/10/2023	15/04/2027	3.000	2.483
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330162	Série 004, 72ª Emissão	IPCA + 12%	3; 6; 8; 9; 11; 15;	15/02/2023	19/02/2035	1.000	826
VIRGO SECURITIZACAO	24F1584244	Série 002, 175ª Emissão	IPCA + 12%	1; 3; 6; 8; 9; 10; 11; 14;	14/06/2024	22/07/2027	3.000	3.223
VIRGO SECURITIZACAO	24F1584241	Série 003, 175ª Emissão	IPCA + 12%	3; 6; 8; 9; 10; 11; 14;	14/06/2024	22/07/2027	380	411
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330160	Série 002, 72ª Emissão	IPCA + 12%	3; 6; 8; 9; 11; 15	15/02/2023	19/02/2035	3.500	2.870
HABITASEC	24K3106577	Série 002, 65ª Emissão	IPCA + 13%	1; 3; 6; 8; 10; 11; 15;	27/11/2024	21/11/2028	5.871	6.303
HABITASEC	25J5539575	Série 001, 96ª Emissão	IPCA + 16,25%	1; 3; 9; 11; 16; 18;	30/10/2025	17/10/2028	9.125	8.450
VIRGO SECURITIZACAO	22L0344492	Série 002, 58ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	06/12/2022	20/12/2034	4.500	4.003
VIRGO SECURITIZACAO	22L0343475	Série 001, 58ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	06/12/2022	20/12/2034	6.000	5.181

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

VIRGO SECURITIZACAO	22L0344525	Série 003, 58ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	06/12/2022	20/12/2034	4.400	3.921
VIRGO SECURITIZACAO	22L0344564	Série 004, 58ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	06/12/2022	20/12/2034	5.163	4.649
LVCPSEC	25H3909840	Série 001, 45ª Emissão	IPCA + 14%	1; 3; 6; 8; 10; 11; 15; 16;	01/08/2025	24/08/2035	12.790	11.482
OPEA	25G3880147	Série 006, 427ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	15/07/2025	20/04/2027	5.770	6.511
TRUE SECURITIZADORA	23E1081256	Série 005, 123ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	09/05/2023	20/04/2027	5.000	6.211
TRUE SECURITIZADORA	23E1079719	Série 002, 123ª Emissão	IPCA + 12,68%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	09/05/2023	20/04/2027	1.300	1.580
CANAL SEC	25L3395044	Série 001, 165ª Emissão	DI + 7,42%	1; 3; 6; 9; 10; 11; 16;	16/12/2025	21/12/2029	9.184	9.191
RBCAPITALRES	23G1149789	Série 001, 161ª Emissão	IPCA + 12%	3; 6; 8; 10; 11; 12; 13;	04/07/2023	26/06/2029	9.160	6.502
							171.422	**161.079**

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

(*) Garantias

1) Alienação Fiduciária de Imóveis
2) Alienação Fiduciária
3) Alienação fiduciária de quotas
4) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
5) Fundo de Liquidez
6) Cessão Fiduciária de Recebíveis
7) Subordinação das outras séries do CRI
8) Fiança
9) Fundo de despesa
10) Fundo de Obras
11) Fundo de Reserva
12) Fundo de Juros
13) Fundo Complementar de Destinação
14) Fundo de Desenvolvimento
15) Coobrigação
16) Aval prestados pelos Avalistas na CCB
17) A Cessão Fiduciária de Dividendos;
18) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Saldo final em 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades)	**-**
Aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	166.627
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(1.822)
Amortização de CRI	(7.864)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	4.138
Saldo final em 30 de junho de 2026	**161.079**

Durante o período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o resultado de R$ 8.648 com juros de CRI, conforme apresentado na demonstração do resultado.

b. Propriedades para Investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe detém a propriedade para investimento, localizado no município de Cruz, Ceará. A área da propriedade é dividida em 5 matrículas, conforme demonstrado abaixo:

Documento	**Área de Terreno**	**Valor Justo 2026**
Matrícula 201	404.528,00 m²	12.800
Matrícula 1.127	2.092.303,00 m²	54.100
Matrícula 1.749	280.121,27 m²	9.300
Matrícula 1.092	228.457,00 m²	7.800
Matrícula 2.251	369.010,00 m²	11.900

ii. Movimentação do imóvel

Movimentação do imóvel acabado destinado para investimento, para o período findo em 30 de junho de 2026:

	2026
Saldo inicial	**-**
Integralização Mediante Compensação de Crédito	92.500
Custos ativados (ITBI, Cartório e Registro)	1.900
Ajuste a valor justo - imóveis	1.500
Saldo final	**95.900**

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Integralização Mediante Compensação de Crédito

Conforme disposto no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bens e imóveis e em seu primeiro aditamento, foi definida a aquisição da propriedade em favor da Classe, mediante a emissão de cotas da Classe em favor das promitentes vendedoras. O preço total certo e ajustado para a compra e venda dos Imóveis foi de R$ 92.500.

Atualização das propriedades para investimento

No período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, as propriedades para investimento foram atualizadas a valor justo, baseado no laudo emitido pela Colliers Technical Services Ltda. com data-base em junho de 2026, definindo o valor de mercado para venda em R$ 95.900, gerando uma valorização de R$ 1.500, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados, na rubrica de “Ajuste a valor justo - imóveis”.

Para a estimativa do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos: área do terreno, preço, preço unitário do m², tipo de transação e fonte de informação.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário. Foram considerados os seguintes fatores: Fator de Fonte, Fator de Transposição e Coeficiente de Grandeza de Área.

6. Ações de Companhia de Capital Fechado

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía o seguinte investimento em companhia de capital fechado:

Nome da companhia	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Saldo
FLOW CITY SPE 1 HOTEL LTDA.	Equivalência patrimonial	10.796.070	100%	8.728

A companhia tem por objeto específico as atividades de hotel e serviços relacionados, planejamento, promoção e execução de obras, gestão e administração da propriedade imobiliária, além da pratica de todas os atos relativos à implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos e obrigações da Sociedade perante terceiros, especificamente em relação ao empreendimento hoteleiro que será desenvolvido no imóvel registrado sob a matrícula nº 1.120, do livro 2-D, Folha 220 do Cartório de Ofício de Notas e de Registro Públicos da Comarca de Cruz, Estado do Ceará, localizado no Município de Cruz, Estado do Ceará, com área de 5,2177 hectares (52.176,63m²), localizado no Município de Cruz, Estado do Ceará.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

O balanço patrimonial da FLOW CITY SPE 1 HOTEL LTDA apresenta valores em disponibilidades, imóveis, valores a pagar para prestadores de serviços e demais valores a pagar e receber.

Movimentação do investimento

Saldo inicial	**-**
Compra de ações	16.654
Aumento de capital	1.000
(-) Ações a Integralizar	(6.655)
Equivalência patrimonial	(2.272)
Saldo final	**8.728**

De acordo com contrato de compra e venda de quotas e outras avenças, celebrado em 23 de dezembro de 2025, em contrapartida à alienação das quotas da companhia, a Classe pagará o valor total de R$ 16.654, com a primeira parcela, no valor de R$ 10.000 paga no prazo de 2 Dias Úteis contados do envio, pelas Vendedoras, ao Comprador, do protocolo perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo; e a segunda parcela, no valor de R$ 6.655 será paga até a data de encerramento/liquidação do Comprador, considerando que o Comprador é um fundo de investimento constituído com prazo determinado, sendo o referido valor atualizado monetariamente pela variação acumulada do CDI, calculada pro rata die, desde a data de assinatura do presente contrato até a data do efetivo pagamento.

Em 05 de janeiro de 2026, mediante a quinta alteração e consolidação do contrato social, fica definido o aumento de capital social da companhia no montante de R$ 1.000, mediante a emissão de 1.000.000 quotas. A Classe efetuou o pagamento do valor em 06 de janeiro de 2026.

Forma de atualização:

Conforme análise do Administrador sobre o balancete intermediário de 31 de maio de 2026 da SPE, houve uma desvalorização total do investimento no valor de R$ 2.272 no resultado da classe na rubrica “Resultado de equivalência patrimonial”. Não houve variação relevante em consideração ao balancete de 30 de junho de 2026 da SPE.

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Em 26 de fevereiro de 2026, por meio de instrumento particular de adiantamento de futuro aumento de capital, a Classe realizou o adiantamento de recursos financeiros no montante de R$ 500.

Em 30 de março de 2026, por meio de instrumento particular de adiantamento de futuro aumento de capital, a Classe realizou o adiantamento de recursos financeiros no montante de R$ 700.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Em 05 de maio de 2026, por meio de instrumento particular de adiantamento de futuro aumento de capital, a Classe realizou o adiantamento de recursos financeiros no montante de R$ 1.700.

7. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos 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 locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Durante o período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não operou com derivativos.

9. Patrimônio Líquido

A Classe será inicialmente composta por Cotas divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente);

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, correspondente ao montante total de R$ 370.000 (trezentos e setenta milhões de reais), sendo 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) Cotas A e 925.000 (novecentas e vinte e cinco mil) Cotas B. Será admitida a distribuição parcial de Cotas, observado que a Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 100 (cem reais), observando-se ainda a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas B integralizadas em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da 1ª Emissão.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu R$ 14.727, referente a custos relacionados à emissão de cotas, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente pela Subclasse B.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	**-**
Comissionamento	13.922
Honorários advocatícios	468
Taxa CVM	243
Taxa de registro - ANBIMA	47
Publicidade	47
Saldo Final	**14.727**

iii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B, previstas neste Regulamento.

No período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou amortização de cotas.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os Rendimentos Prioritários Cotas A estabelecidos no Apêndice A deste Regulamento.

No período de 18 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe distribuiu um total de rendimentos de R$ 12.674.

	2026
Lucro líquido contábil	**16.349**
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.822)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	2.573
Lucro conforme regime de caixa	**16.100**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**15.350**
Rendimentos pagos do exercício atual	12.674
Rendimentos a distribuir (*)	2.676
% Percentual distribuído	**95,34%**

(*) O resultado caixa referente a junho de 2026, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2026, auditados.

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

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em 30 de junho de 2026	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (**)**
Subclasse A	106,73	11,30%
Subclasse B	67,85	-16,23%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

(*) Valor da cota apresentado em Reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e dos custos relacionados a emissão de cotas.

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Wings Asset Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

11. Encargos do Fundo

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

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de gestão	1.051	0,29%
Taxa de administração	581	0,16%
Auditoria externa	70	0,02%
Taxa de implantação	30	0,01%
Taxa B3/SELIC	25	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	11	0,00%
Total	**1.768**	**0,49%**
Patrimônio líquido médio		**363.787**

a) Taxas de Administração

Será devido a cobrança de 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor (“Taxa Mínima”).

A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

Sobre a taxa paga à Administradora, ao Custodiante e ao Escriturador, a título de Taxa de Administração, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF.

A taxa máxima de custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.
Pela estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

b) Taxa de gestão

Correspondente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento), incidente sobre o maior entre: (i) o Patrimônio Líquido total da Classe, excluído deste o valor investido em Terrenos Brutos; e (ii) o Patrimônio Líquido da Subclasse A.

Para fins do Regulamento, “Terrenos Brutos” significam os terrenos sobre os quais não estejam sendo efetivamente desenvolvidos quaisquer projetos imobiliários, sendo que para fins de tal verificação, será considerado em desenvolvimento qualquer protocolo perante prefeituras ou demais órgãos competentes de quaisquer licenças aprovações, alvarás e etc.

Não será devida taxa de performance.

12. Atos societários

Em 18 de dezembro de 2025, por meio de assembleia geral extraordinária, foi deliberado e aprovado:

I. “aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, dos ativos devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento ("Ativos Alvo"), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings (conforme abaixo definida), à Flow City Brasil participações S.A., inscrita no CNPJ sob o no 41.734.455/0001-01 ("Flow City Brasil) e/ou à Flow Services Ltda. inscrita no CNPJ sob o no 48.354.073/0001-08 (“Flow Services" e, em conjunto a Flow City, sob sua consultoria imobiliária assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;”

II. “aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo) e/ ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo) não elencados no item “(i)” acima e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administrador ou pela **WINGS ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24 (“Wings”

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

ou "Gestora") (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, não elencados no item "(i)" acima e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo, simplesmente "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 175");

III. contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 ("Trinus CO S.A."); da AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 ("Avenir CO S.A.") ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento;

Em 18 de dezembro de 2025, houve a integralização de cotas da Classe, por meio da cessão das matrículas de n°2.251, n°201, n°1.092, n°1.127 e n°1.749 por parte do cotista.

Em 30 de dezembro de 2025, por meio de instrumento particular de alteração: é decidido por alterar a redação constante dos subitens "ii" e "iii" do item I da seção A do Apêndice A do Regulamento, a fim de refletir o percentual correto dos Rendimentos Prioritários Cotas A, em razão de erro formal:

I. As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

II. o Fundo buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente à variação do IPCA, acrescido de uma remuneração de 10,26% (dez inteiros e vinte e seis centésimos por cento) ao ano;

III. para fins do atingimento da rentabilidade descrita no inciso "ii", acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente os montantes correspondentes ao percentual de 10,26% (dez inteiros e vinte e seis centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela Atualização Monetária das Cotas A (conforme abaixo definido) e calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dia útil desde a primeira data de integralização das Cotas A ("Rendimentos Prioritários Cotas A");

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

13. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

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

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
   a) as demonstrações financeiras;
   b) o relatório do auditor independente;
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

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

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

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

14. Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), de 12 de dezembro de 2023, que alterou o regime de tributação periódica ("come-cotas") de fundos de investimento fechados, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) enquadrados nos termos da Lei nº 8.668/1993 permanecem expressamente excluídos da incidência periódica do Imposto de Renda Retido na Fonte nos meses de maio e novembro, mantendo-se a tributação do imposto de renda no momento da distribuição de rendimentos ou na alienação/resgate de cotas.

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 5, 11 e 12, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de Administração	Passivo Despesa	45 581
Wings Asset Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Passivo Despesa	221 1.051
Wings Asset Ltda.	Gestora	Aquisição de Propriedade para Investimento	Ativo	92.500

16. Valor justo

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

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

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

Docusign Envelope ID: C8B3698D-B17C-81F3-805C-E718B5B3C957

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

A tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	90.278	-	90.278
Certificados de recebíveis imobiliários	-	161.079	-	161.079
Propriedades para investimento	-	-	95.900	95.900
Total do ativo	**-**	**251.357**	**95.900**	**347.257**

17. Demandas judiciais

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

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

19. Eventos subsequentes

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

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07