Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate

CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	**3**
Balanços patrimoniais	**7**
Demonstrações dos resultados do exercício	**8**
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	**9**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**10**
Notas explicativas 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 - Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate ("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 no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate 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 dos auditores 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, 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 detinha aplicações em ações de companhias fechada no valor de R$ 958.538 mil, correspondentes a 71,59% 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 detidos pelas SPEs (investimentos indireto da Classe). Devido a 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 a 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 as informações financeiras das companhias investidas, validamos do 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.

Existência e valorização de certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha aplicações em certificados de recebíveis imobiliários correspondentes a 19,81% do seu patrimônio líquido, mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe única com as informações fornecidas pelos custodiantes; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recálculo da valorização dos certificados de recebíveis imobiliários com base em informações observáveis no mercado; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos certificados de recebíveis

	imobiliáarios; 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 existência e os critérios utilizados para a valorização das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, assim como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

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 imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 dos auditores 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.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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.

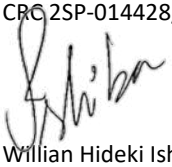
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

(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					
Circulante		**420.811**	**31,43%**	**525.803**	**39,29%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**16.653**	**1,24%**	**47.507**	**3,55%**
Disponibilidade		**16.653**	**1,24%**	**47.507**	**3,55%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	16.653	1,24%	47.507	3,55%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**381.868**	**28,52%**	**478.189**	**35,73%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.c**	265.265	19,81%	349.129	26,09%
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.b**	116.603	8,71%	129.060	9,64%
Realização		**22.290**	**1,67%**	**86**	**0,01%**
Juros/Amortização de CRI	**5.c**	21.401	1,60%	86	0,01%
Venda de Cotas de FII	**5.b**	889	0,07%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		**-**	**0,00%**	**21**	**0,00%**
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	20	0,00%
Taxa ANBIMA		-	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		**958.538**	**71,59%**	**827.063**	**61,80%**
Investimentos	**5.a**	**958.538**	**71,59%**	**827.063**	**61,80%**
Companhia de capital fechado		1.237.246	92,41%	1.256.915	93,92%
(-) Cotas a Integralizar		(278.708)	-20,82%	(429.852)	-32,12%
Total do Ativo		**1.379.349**	**103,02%**	**1.352.866**	**101,09%**
Passivo					
Circulante		**40.523**	**3,02%**	**14.622**	**1,09%**
Valores a pagar		**40.523**	**3,02%**	**14.622**	**1,09%**
Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	**6**	27.273	2,04%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos		11.447	0,86%	12.878	0,96%
Taxa de Gestão		1.519	0,10%	1.434	0,11%
Taxa de Administração		250	0,02%	236	0,02%
Taxa B3/SELIC		30	0,00%	24	0,00%
Taxa de Escrituração		4	0,00%	3	0,00%
Auditoria Externa		-	0,00%	47	0,00%
Total do Passivo		**40.523**	**3,02%**	**14.622**	**1,09%**
Patrimônio Líquido		**1.338.826**	**100,00%**	**1.338.244**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		1.420.928	106,13%	1.420.928	106,18%
Custos relacionados à emissão de cotas		(40.279)	-3,01%	(40.279)	-3,01%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		408.136	30,48%	254.450	19,01%
Distribuição de rendimentos		(449.959)	-33,61%	(296.855)	-22,18%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**1.379.349**	**103,02%**	**1.352.866**	**101,09%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

(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)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**85.136**	**26.004**
Resultado com CRI	**5.c**	61.551	35.335
Recebimento de juros e mora - CRI		8	-
Prêmio CRI		4.721	-
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5.b**	498	(25.721)
Resultado com cotas de fundo imobiliário - rendimento		19.198	16.454
IR alinação de cotas de fundo de investimentos imobiliário		(69)	(64)
Resultado com despesas com corretagens	**5.b**	(9)	-
Resultado com operações compromissadas - CRI	**6**	(762)	-
Resultado títulos de renda variável		**88.118**	**67.793**
Equivalência patrimonial	**5.a**	88.118	67.793
Cotas de fundos de investimento		**1.813**	**8.402**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.813	8.402
Demais receitas		**-**	**388**
Taxa de rebate		-	378
Reversão de provisões		-	10
Demais despesas	**10**	**(21.381)**	**(20.060)**
Taxa de gestão		(17.776)	(16.502)
Taxa de administração		(2.776)	(2.821)
Outras despesas		(829)	(737)
Resultado líquido do exercicio		**153.686**	**82.527**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

(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	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**8**	**960.498**	**(23.092)**	**(142.697)**	**171.923**	**966.632**
Integralização de cotas		460.430	-	-	-	460.430
Distribuição de rendimentos		-	-	(154.158)	-	(154.158)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	82.527	82.527
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(17.187)	-	-	(17.187)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**1.420.928**	**(40.279)**	**(296.855)**	**254.450**	**1.338.244**
Distribuição de rendimentos		-	-	(153.104)	-	(153.104)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	153.686	153.686
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**1.420.928**	**(40.279)**	**(449.959)**	**408.136**	**1.338.826**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

(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		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	1.813	8.402
Taxa de Gestão	(17.691)	(16.052)
Taxa de administração	(2.762)	(2.737)
Obrigações por operações compromissadas - CRI	26.511	-
Outras despesas	(848)	(738)
Taxa de Performance	-	(9.028)
Taxa de rebate	-	378
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.023**	**(19.775)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(338.203)	(314.546)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	328.538	142.075
Recebimento de amortização e juros - CRI	133.765	101.395
Recebimento de juros e mora - CRI	8	-
Prêmio CRI	4.721	-
Aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(39.591)	(75.816)
Resgate de cotas de fundos de investimentos imobiliários	47.425	21.188
Cessão de cotas de fundo imobiliário	2.574	-
Amortização de cotas de fundo de investimentos imobiliário	1.649	-
Rendimentos recebidos de cotas de fundo de investimentos imobiliário	19.198	16.454
IR alinação de cotas de fundo de investimentos imobiliário	(69)	(64)
Aquisição de investimentos em companhia de capital fechado	(150.043)	(265.769)
Dividendos recebidos de investimentos em companhia de capital fechado	106.686	107.520
Redução de capital de investimentos em companhia de capital fechado	-	10.180
Caixa líquido das atividades de investimento	**116.658**	**(257.383)**
Integralização de cotas	-	460.430
Distribuição de rendimentos	(154.535)	(152.925)
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(17.187)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(154.535)**	**290.318**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(30.854)**	**13.160**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	47.507	34.347
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	16.653	47.507
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(30.854)**	**13.160**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate ("Classe") foi constituído em 15 de dezembro de 2021 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2022, organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente mediante deliberação da maioria absoluta dos titulares das Cotas emitidas, reunidos em assembleia geral de cotistas, ressalvadas eventuais disposições expressas do regulamento.

A Classe é regida por seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e, de forma subsidiária, pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente, além das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Classe destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas de suas respectivas titularidades, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em: (i) imóveis, quotas ou ações de emissão de sociedades limitadas ou por ações cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) os ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a: (i) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (ii) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "i" acima; (iii) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "i" e "ii" acima; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de emissão de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; cotas de emissão de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de

investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; cotas de outros fundos de investimento imobiliários; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de emissão de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e/ou letras imobiliárias garantidas.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela TG Core Asset Ltda.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

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 elaboradas conforme as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Instrução CVM nº 516/11 e suas alterações posteriores, além da Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, com a alteração 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.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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, ambos com liquidez imediata.

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

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:

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

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 pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3"), e por certificados de recebíveis imobiliários, cuja forma de precificação está na nota 5.c.

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, 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.

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

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na Classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na Classe.

f) 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).

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento **(i)**	16.655	47.507
Total	**16.655**	**47.507**

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2025			2024		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Referenciado DI	5.246	3.174,835453	16.655	16.947,77	2.782,739372	47.157
Trend PE XXII FIC RF	-	-	-	315.512,99	1,114036	350
Total			**16.655**			**47.507**

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Sociedade de Propósito Específico

i. Ações de companhia investida

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o fundo possuía os seguintes investimentos em companhia de capital fechado:

	TGRE Incorporações e Participações	TGRE Loteamentos e Participações	TGRE Mall Incorporações	TGRE Share Incorporação	TGRE Land	TGRE Mult	Saldo
Saldo inicial em 31/12/2023	**166.399**	**634.804**	**46.107**	**64.621**	**49.909**	**-**	**961.840**
Cotas subscritas	100.000	-	20.000	50.000	-	174.983	344.983
Dividendos recebidos	(28.233)	(62.770)	-	(16.517)	-	-	(107.520)
Equivalência patrimonial	20.721	63.657	(739)	(2.260)	(7.847)	(5.740)	67.792
Redução de capital	-	-	-	-	(10.180)	-	(10.180)
Saldo final em 31/12/2024	**258.887**	**635.691**	**65.368**	**95.844**	**31.882**	**169.243**	**1.256.915**
Cotas subscritas	-	-	-	30.000	-	-	30.000
Dividendos recebidos	(3.874)	(96.004)	-	(6.636)	-	(172)	(106.686)
Equivalência patrimonial	590	75.951	(4.175)	11.011	(60)	4.801	88.118
Redução de capital	-	-	-	-	(31.101)	-	(31.101)
Saldo final em 31/12/2025	**255.603**	**615.638**	**61.193**	**130.219**	**721**	**173.872**	**1.237.246**

	TGRE Incorporações e Participações	TGRE Loteamentos e Participações	TGRE Mall Incorporações	TGRE Share Incorporação	TGRE Land	TGRE Mult	Saldo
Saldo a integralizar em 31/12/2023 (*)	**(25.665)**	**(283.129)**	**(7.662)**	**(3.071)**	**(31.111)**	**-**	**(350.638)**
Cotas subscritas	(100.000)	-	(20.000)	(50.000)	-	(174.983)	(344.983)
Cotas integralizadas	83.922	80.999	20.616	43.325	10	36.897	265.769
Saldo a integralizar em 31/12/2024 (*)	**(41.743)**	**(202.130)**	**(7.046)**	**(9.746)**	**(31.101)**	**(138.086)**	**(429.852)**
Cotas subscritas	-	-	-	(30.000)	-	-	(30.000)
Cotas integralizadas	36.526	1.372	6.318	16.093	-	89.734	150.043
Redução de capital	-	-	-	-	31.101	-	31.101
Saldo a integralizar em 31/12/2025 (*)	**(5.217)**	**(200.758)**	**(728)**	**(23.653)**	**-**	**(48.352)**	**(278.708)**

(*) Trata-se dos valores subscritos a integralizar em moeda corrente nacional até:

i. 31 de dezembro de 2026: TGRE Mult;

ii. 31 de dezembro de 2027: TGRE Mall

iii. 31 de dezembro de 2028: TGRE Incorporações, TGRE Loteamentos e;

iv. 31 de dezembro de 2029: TGRE Share

(i) TGRE Incorporações e Participações

A Sociedade tem sua sede na Rua 72, nº 325, quadra C14, lotes 10/13, sala 1407, condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, e pode, por deliberação de seus sócios, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Sociedade atua como holding e tem por objeto social a aquisição de outras companhias que possuem como atividades de desenvolvimento incorporação, nos termos da Lei 4.591/64, com benfeitorias, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária.

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 260.000.00 (duzentas e sessenta milhões) de cotas do capital social da Sociedade, com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 260.000 (duzentos e sessenta milhões de reais), a ser totalmente integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2028.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 60.000.000 cotas no exercício de 2022, 100.000.000 de cotas em 2023 e 100.000.000 cotas em 2024.

(ii) TGRE Loteamentos e Participações

A Sociedade tem sua sede na Rua 72, nº 325, quadra C14, lotes 10/13, sala 1407, condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, e pode, por deliberação de seus sócios, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Sociedade atua como holding e tem por objeto social a aquisição de outras companhias com as atividades de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 6.766/79, com benfeitorias, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto

social seja: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento e/ou participação em sociedades que detenham como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento.

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 620.000.000 (seiscentos e vinte milhões) de cotas do capital social da Sociedade, com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 620.000 (seiscentos e vinte milhões de reais), a ser totalmente integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2028.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 120.000.000 cotas no exercício de 2022 e 500.000.000 de cotas em 2023.

(iii) TGRE Mall Incorporações

A Sociedade tem sua sede na Rua 72, nº 325, quadra C14, lotes 10/13, sala 1407, condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, e pode, por deliberação de seus sócios, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 65.042.007 (sessenta e cinco milhões e quarenta e dois mil e sete) de cotas do capital social da Sociedade com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 65.042 (sessenta e cinco milhões, quarenta e dois mil e sete reais), a ser totalmente integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2027.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 34.139.225 cotas no exercício de 2022, 15.000.000 de cotas em 2023 e 20.000.000 de cotas em 2024.

Em 2025, foi realizada a redução de 4.097.218 (quatro milhões, noventa e sete mil e duzentas e dezoito) totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, mediante 5ª Alteração Contratual da sociedade.

(iv) TGRE Share Incorporação

A Sociedade tem sua sede na Rua 72, nº 325, quadra C14, lotes 10/13, sala 1407, condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, e pode, por deliberação de seus sócios, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Sociedade tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades, cujo objeto social seja: (i) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporação imobiliária, sob o regime de Multipropriedade, nos termos da lei 4.591/64, lei 13.777/18 e legislação superveniente; (ii) execução de benfeitorias, obras, incorporação e venda de imóveis próprios; e, (iii) gestão e administração da propriedade imobiliária.

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 130.000.000 (cento e trinta milhões) de cotas do capital social da Sociedade, com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 130.000 (cento e trinta milhões de reais), a ser totalmente integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2029.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 12.703.000 cotas no exercício de 2022, 37.297.000 de cotas em 2023, 50.000.000 cotas em 2024 e 30.000.000 cotas em 2025.

(v) TGRE Land

A Sociedade tem sua sede na Rua 70, nº 325, Quadra C14, Lote 10/11/12/13, S/N, Sala 1410, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.810-350, e pode, por deliberação de seu sócio, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Sociedade atua como holding e tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária e/ou loteamentos para posterior comercialização de unidades autônomas

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 8.718.680 (oito milhões; setecentos e dezoito mil e seiscentos e oitenta) de cotas do capital social da Sociedade, com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 8.718 (oito milhões, setecentos e dezoito mil e seiscentos e oitenta reais), totalmente subscritas e integralizadas.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 50.000.000 cotas no exercício de 2023.

Em 2024, foi realizada a redução de 41.281.320 (quarenta e um milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos e vinte) quotas, sendo destas 31.101.320 (trinta e um milhões, cento e um mil e trezentas e vinte) quotas subscritas e não integralizadas, e 10.180.000 (dez milhões e cento e oitenta mil) quotas totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, mediante 2ª Alteração Contratual da sociedade.

(vi) TGRE Mult

A Sociedade tem sua sede na Rua 72, nº 325, quadra C14, lotes 10/13, sala 1407, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.805-480, e pode, por deliberação de seu sócio, abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

A Sociedade tem por objeto social as atividades de desenvolvimento de incorporação e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 4.591/64 e da lei 6.766/79 respectivamente, com benfeitorias, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporação e/ou loteamento, bem como participação em sociedades que detenham como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporação e/ou loteamento.

A Classe é titular de 100% das cotas, equivalente a 174.982.500 de cotas do capital social da Sociedade, com valor unitário de R$ 1,00 (um real), representativas de R$ 174.983 (cento e setenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), a ser totalmente integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2026.

As cotas subscritas ocorreram da seguinte forma: 174.982.500 cotas no exercício de 2024.

b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado
ARXD11	8.846.662	612.310	6,92%	4.745
DAMA11	5.537.031	946.322	17,09%	7.381
EQIR11	10.909.315	494.149	4,53%	4.077
HABT11	8.126.783	38.308	0,47%	2.927
HGIC11	462.707	354.891	76,70%	23.022
KIVO11	2.222.736	29.715	1,34%	1.930
MANA11	37.536.140	978.443	2,61%	9.060
RBHG11	2.167.957	22.054	1,02%	1.464
RBRX11	146.354.302	5.047	0,00%	42
RECD11	5.453.775	999.101	18,32%	8.343
SNEL11	110.677.628	935.812	0,85%	8.001
SNME11	7.418.243	678.818	9,15%	6.558
VGRI11	35.021.736	2.563.772	7,32%	21.407
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA	211.547	2.704	1,28%	2.991
BLUE SEC FII	300.000	150.000	50,00%	14.655
				116.603

Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2024 Valor de Mercado
HGIC11	462.706	354.891	76,70%	26.634
VGRI11	35.021.736	2.563.772	7,32%	19.485
BLUE FII	300.000	200.000	66,67%	19.124
RECD11	5.453.775	1.000.000	18,34%	10.000
DAMA11	5.489.783	946.322	17,24%	8.980
MANA11	37.536.140	978.443	2,61%	7.681
SNME11	7.418.243	743.929	10,03%	7.067
RZTR11	18.851.720	70.627	0,37%	6.092
RBRY11	12.769.512	52.548	0,41%	4.654
ARXD11	90.111.700	612.310	6,80%	4.525
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA	174.368,50	4.655	2,67%	4.470
EQIR11	10.909.315	494.149	4,53%	3.953
HABT11	8.126.783	38.308	0,47%	3.007
KIVO11	2.222.736	29.715	1,34%	1.780
RBHG11	2.167.957	22.054	1,02%	1.569

RBRX11	29.468.659	5.047	0,02%	39
				129.060

Arx Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - ARXD11

O ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 23 de março de 2023, sob a forma de condomínio fechado. É administrado pela Hedge Investments DTVM, possui prazo de duração indeterminado e é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, em conformidade com sua política de investimento, por meio da aplicação preponderante em Ativos Alvo, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos Alvo.

Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – DAMA11

A classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, administrado pelo BTG Pactual, com prazo de duração indeterminado, e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, por meio da aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”) e, complementarmente, nos seguintes “Ativos Imobiliários”: (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias (“LH”); (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; e (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - EQIR11

O EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo BTG Pactual DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2021, com prazo de duração indeterminado. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”); (b) letras hipotecárias (“LH’s”); (c) letras de crédito

imobiliário ("LCI's"); (d) letras imobiliárias garantidas ("LIG's") e (e) outros ativos como: (I). Cotas de outros FII; (II). Cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (III) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - HABT11

O Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e é administrado pela XP CCTVM. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido na aquisição de: (i) CRIs emitidos por securitizadoras qualificadas, observados os critérios de elegibilidade previstos no regulamento do Fundo; e (ii) ativos financeiros, observados os índices de composição e diversificação da carteira.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - HGIC11

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, sendo administrado pela Vórtx DTVM. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. O Fundo tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, por meio de investimentos nos Ativos-Alvo e nos ativos de liquidez.

Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - KIVO11

O Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, administrado pela BRL Trust DTVM, que iniciou suas atividades em 3 de dezembro de 2021. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias

("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (referidos, em conjunto, como "Ativos-Alvo").

Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - MANA11

O Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, representado por seu administrador Banco Daycoval S.A. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, como CRI, FII, FIDC Imobiliário, Ações Imobiliárias, Cotas de SPE, Imóveis e outros títulos imobiliários, conforme descrito na Política de Investimentos detalhada no Regulamento.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - RBHG11

O Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, administrado pela BRL Trust DTVM, tem como objetivo proporcionar a seus aos cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), representadas pelas NTNBs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA com Juros Semestrais) com vencimento de até 5 (cinco) anos, e divulgado pela Anbima ("IMA-B 5") por meio de obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de mais da metade do seu patrimônio líquido (51%) diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com destaque em ativos de alta qualidade de crédito (High Grade); (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iv) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (v) Debêntures ("Debêntures"); e (vi) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG").

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - RBRX11

O RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é administrado pelo BTG Pactual DTVM e destinado a investidores em geral. O Fundo tem por objetivo auferir rendimentos e ganhos de capital por meio do investimento em cotas de FII, CRIs, cotas de FIDC, imóveis, cotas de FIP, cotas de SPE e outros Ativos-Alvo, conforme definido em seu regulamento.

REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - RECD11

O REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é administrado pela BRL Trust DTVM e destinado a investidores em geral. Seu objetivo é realizar investimentos e, conforme o caso, desinvestimentos em Ativos Imobiliários, compreendendo, em conjunto: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); e (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”).

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - SNME11

O Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo BTG Pactual DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é destinado a investidores em geral e seu objetivo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Imobiliários, tais como: (i) quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Bens Imóveis”); (ii) ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII” e “Ações Imobiliárias”, respectivamente); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações em SPE Imobiliária”); (iv) debêntures distribuídas publicamente emitidas por emissores registrados na CVM, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures Imobiliárias”); (v) cotas de fundos de investimento em participações, exclusivamente, em atividades permitidas aos FII (“FIP”); (vi) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (viii) cotas de outros FII; (ix) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI”); (x) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC; (xi) letras hipotecárias (“LH”); (xii) letras de crédito imobiliário

("LCI"); (xiii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (xiv) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Outros Títulos Imobiliários"); e (xv) operações compromissadas com lastro nos ativos acima que sejam considerados ativos de renda fixa.

Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - VGRI11

O Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, destinado a investidores em geral e administrado pelo Banco Daycoval. Sua política de investimento consiste na aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na regulamentação aplicável, com o objetivo de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante a aquisição: (i) de imóveis situados exclusivamente no Brasil, preferencialmente prontos ou em desenvolvimento, para posterior locação ou arrendamento, com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros ("Política de Investimento").

Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada - SNEL11

O Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS – Responsabilidade Limitada, administrado pela QI CTVM, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, bem como o fomento à transição energética brasileira para fontes mais sustentáveis, a serem alcançados mediante investimento: (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis a eles relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica de matriz limpa, tais como solar, eólica, hidrelétrica, entre outras ("Imóveis-Alvo"), por meio da aquisição desses imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis-Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE") cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis-Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis-Alvo, de forma direta ou indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPE cujo objeto seja investir em Imóveis-Alvo; (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que não possuam lastro na geração de energia a partir de matriz de combustível fóssil, de forma a não

comprometer o objetivo sustentável do Fundo; e (iv) debêntures, desde que (a) se trate de emissores registrados na CVM; (b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; e (c) não estejam relacionadas à geração de energia a partir de matriz de combustível fóssil, de forma a não comprometer o objetivo sustentável do Fundo ("Debêntures").

Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário

O Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, administrado pela XP CCTVM, foi constituído em 4 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 22 de dezembro de 2023. O objetivo da classe é aplicar seus recursos primordialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, bem como nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, bem como de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ix) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (x) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 da Resolução CVM nº 175/22.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

O Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, administrado pela XP Investimentos CCTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 05 de setembro de 2023, com prazo de duração de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital por meio do investimento preponderante,

conforme orientação do Gestor, em (i) quotas e/ou ações da Flow City Brasil Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Sociedade Carnaúba"), sociedade do segmento imobiliário que tem como objetivo social deter participação societária, o investimento, gestão, desenvolvimento e/ou exploração de empreendimentos imobiliários no geral, já executados ou em construção, incluindo, mas não se limitando a empreendimentos imobiliários dos setores residencial e não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto), ou em (ii) quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba (conforme definido neste Regulamento). O Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários definidos no regulamento.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários:

	2025	2024
Saldo inicial	**129.060**	**100.599**
(+) Aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários	39.591	75.816
(-) Resgate de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(47.425)	(21.188)
(+/-) Resultado com cotas de fundo de investimentos imobiliário	498	(25.721)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários do exercício anterior pagos no exercício atual	-	(446)
(+/-) Resultado com despesas com corretagens	(9)	-
(+/-) Amortização de cotas de fundo de investimentos imobiliário	(1.649)	-
(-) Cessão de cotas de fundo imobiliário	(2.574)	-
(-) Venda de Cotas de FII	(889)	-
Saldo final	**116.603**	**129.060**

c) 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 dos CRIs

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2025

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
BARIGUI SEC	25J4157736	63ª emissão; série única	IPCA + 12% a.a	(vi); (i); (ix); (v)	N/A	Não	23/10/2025	21/10/2032	42.000	41.941
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	20° Emissão Serie 1	IPCA + 16;00% a.a	(xi); (ix); (vi)	N/A	Não	27/05/2024	22/11/2027	17.000	15.520
RBCAPITALRES	23G1149789	161ª emissão série 1 e 2	IPCA + 12;00% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	04/07/2023	26/06/2029	28.970	22.516
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	12° Emissão Serie 2	IPCA + 16;00% a.a	(ii); (iii); (v); (ix); (viii); (x)	N/A	Não	18/06/2024	20/04/2034	12.950	11.457
BARIGUI SEC	22J1206765	6 emissões série 1	IPCA + 11% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	25/10/2022	20/10/2031	12.890	11.794
VIRGO SECURITIZACAO	22G0893940	36ª emissão série 1	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	19/07/2022	23/06/2027	19.135	22.518
TRUE SECURITIZADORA	23E1081252	123ª emissão série 4	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	5.000	5.661
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	12° Emissão Serie 2	CDI + 5;50% a.a	(vi); (v); (ix); (xi); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	21/05/2024	22/09/2027	5.250	4.659
RBCAPITALRES	23G1149794	161ª emissão série 1 e 2	IPCA + 15;30% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	04/07/2023	26/06/2029	11.122	8.784
VERT SECURITIZADORA	24L2827548	1ª e 2ª série; 142ª emissão	IPCA + 10;00% a.a	-	N/A	Não	27/12/2024	20/12/2039	4.007	4.347
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2433792	172 ª emissão; série única	IPCA + 6;6% a.a	(v)	N/A	Não	28/06/2023	14/09/2037	5.905	4.003
VERT SECURITIZADORA	24D0770386	129° Emissão Serie 2	IPCA + 10;00% a.a	(i)	BB-	Não	12/04/2024	15/03/2034	22.855	5.867
TRAVESSIA SEC	20J0909894	1ª emissão; 44ª série	IPCA + 6;00% a.a	(ii); (iv); (vii); (vii)	brA(sf)	Não	30/10/2020	10/01/2036	3.634	3.500
TRUE SECURITIZADORA	23E1081237	123ª emissão série 3	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	7.000	7.872
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	19° Emissão Serie 1 a 3	IPCA + 13;00% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	22/03/2024	22/05/2028	3.000	3.097
TRUE SECURITIZADORA	23E1081256	123ª emissão série 5	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	3.450	4.397
CANAL SEC	22L1668403	25° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	23/12/2022	22/12/2027	7.852	3.884
FORTE SECURITIZADORA	20D0995632	1ª emissão série 387	IPCA + 7;86% a.a	(ii); (vii); (viii)	N/A	Não	29/04/2020	20/06/2029	3.955	2.409
VIRGO SECURITIZACAO	24A2951984	127ª emissão; 1 série	IPCA + 14;00% a.a	(viii); (ix); (xi); (v)	N/A	Não	01/02/2024	24/01/2028	3.535	2.049
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	45ª emissão; 1ª e 2ª série	IPCA + 14;00% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	01/08/2025	24/08/2035	3.167	3.011
HABITASEC	25J5539575	96ª emissão; série única	IPCA + 16;25% a.a	(vi); (i); (ix); (xi); (v)	N/A	Não	30/10/2025	17/10/2028	5.335	5.349
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3880147	123 ª emissão; 6ª série	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ix); (xi); (v)	N/A	Não	15/07/2025	20/04/2027	1.830	1.923
HABITASEC	24B1404788	50ª emissão; série única	IPCA + 9;30% a.a	(i); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	05/02/2024	16/02/2029	1.754	1.854
RBCAPITALSEC	22F0636862	27 ª emissão série 3	IPCA + 10;00% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	17/06/2022	24/05/2028	4.642	1.715
TRUE SECURITIZADORA	23E1079719	123ª emissão série 2	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	1.950	2.235
VIRGO SECURITIZACAO	24L2327181	172ª emissão série 1	IPCA + 14;00% a.a	(vi); (vii); (viii); (i); (v)	N/A	Não	03/12/2024	22/12/2038	9.120	7.084
VIRGO SECURITIZACAO	22D0059915	4° Emissão Serie 448	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	11/04/2022	23/04/2027	7.499	2.619
VIRGO SECURITIZACAO	21F0929701	4° Emissão Serie 309	IPCA + 9;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	21/06/2021	20/06/2033	2.891	1.465
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	19° Emissão Serie 1 a 3	CDI + 5,50% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	21/05/2024	22/11/2027	5.250	4.900
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	19° Emissão Serie 1 a 3	IPCA + 8;00% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	27/05/2024	22/01/2028	5.330	5.073
FORTE SECURITIZADORA	20D0995555	1° Emissão Serie 387 e 388	IPCA + 15;00% a.a	(vi); (v); (i); (iii); (ii); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	29/04/2020	20/06/2029	1.695	1.223

FORTE SECURITIZADORA	20F0851403	1ª emissão série 432	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	3.500	1.221
VIRGO SECURITIZACAO	24J6528675	175ª emissão série 1 a 6	IPCA + 12;50% a.a	(ii); (v); (ix); (vii); (viii)	N/A	Não	31/10/2024	22/07/2027	1.200	1.209
FORTE SECURITIZADORA	20F0851402	1 emissão série 430	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	3.500	1.174
FORTE SECURITIZADORA	20F0851404	1 emissão série 434	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	4.200	1.390
FORTE SECURITIZADORA	20F0851406	1 emissão série 429	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	2.850	986
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	29ª emissão; 1ª e 2ª série	IPCA + 14;25% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	16/12/2024	20/12/2028	5.427	5.599
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	10ª emissão; 1ª a 10ª série	CDI + 5;5% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	21/05/2024	22/03/2028	2.565	2.575
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	10ª emissão; 1ª a 10ª série	CDI + 2;50% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	21/05/2024	22/03/2028	2.565	2.573
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351915	61ª emissão; 1a 5ª série	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (vi); (v)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	3.536	3.874
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351829	61ª emissão; 1a 5ª série	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (vi); (v)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	4.000	4.565
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	10ª emissão; 1ª a 10ª série	CDI + 5;00% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	21/05/2024	22/01/2028	5.250	5.226
FORTE SECURITIZADORA	20F0851405	1 emissão série 436	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.750	632
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	5° Emissão Serie 2	IPCA + 13;00% a.a	(vi); (v); (xi); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	22/03/2024	22/05/2028	2.700	2.793
FORTE SECURITIZADORA	20F0851409	1 emissão série 435	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.800	608
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351747	61° Emissão Serie 1 a 5	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	1.290	1.513
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	5ª emissão; 4ª série	IPCA + 13;00% a.a	(vi); (ii); (v); (i); (ix); (viii); (x); (xi)	N/A	Não	22/03/2024	22/05/2028	1.150	1.151
FORTE SECURITIZADORA	21A0796003	1° Emissão Serie 499; 500; 501 e 502	IPCA + 8;25% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	27/01/2021	20/11/2031	1.470	718
FORTE SECURITIZADORA	20F0851407	1 emissão série 431	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.500	511
FORTE SECURITIZADORA	20F0851408	1 emissão série 433	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.500	511
VIRGO SECURITIZACAO	21F0930064	4° Emissão Serie 310	IPCA + 14;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	21/06/2021	20/06/2033	1.000	509
FORTE SECURITIZADORA	20F0851401	1 emissão série 428	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/04/2030	1.019	337
FORTE SECURITIZADORA	21A0796004	1ª emissão série 502	IPCA + 12;08% a.a	(ix); (v); (ii); (i); (iii) (viii)	N/A	Não	27/01/2021	20/11/2031	630	322
FORTE SECURITIZADORA	20F0851410	1 emissão série 437	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	750	279
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351653	61° Emissão Serie 1 a 5	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	110	133
FORTE SECURITIZADORA	19D1329451	1ª emissão série 218 e 219	IPCA + 16;00% a.a	(ii); (viii); (v); (ix); (x)	N/A	Não	26/04/2019	20/11/2026	1.250	130
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002	8ª emissão; 2ª série	IPCA + 13% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	03/05/2024	22/08/2028	450	-
Total									**326.935**	**265.265**

2024

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
VERT SECURITIZADORA	24D0770386	129° Emissão Serie 2	IPCA + 10;00% a.a	(i)	BB-	Não	12/04/2024	15/03/2034	50.881	48.871
VIRGO SECURITIZACAO	22G0893940	36ª emissão série 1	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	19/07/2022	23/06/2027	15.078	15.925
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	20° Emissão Serie 1	CDI + 16;00% a.a	(xi); (ix); (vi)	N/A	Não	27/05/2024	22/11/2027	17.000	15.688
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	11° Emissão Serie 1	IPCA + 8;00% a.a	(xi); (ix); (v); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	27/05/2024	22/11/2027	17.000	15.591
RBCAPITALRES	23G1149794	161ª emissão série 1 e 2	IPCA + 15;30% a.a	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	N/A	Não	04/07/2023	26/06/2029	17.292	14.953

VIRGO SECURITIZACAO	22I0050260	15° Emissão Serie 1	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	01/09/2022	20/07/2032	16.000	13.872
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	12° Emissão Serie 2	IPCA + 16;00% a.a	(ii); (iii); (v); (ix); (viii); (x)	N/A	Não	18/06/2024	20/04/2034	12.950	12.179
RBCAPITALRES	23G1149789	161ª emissão série 1 e 2	IPCA + 12;00% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	04/07/2023	26/06/2029	11.300	9.778
VIRGO SECURITIZACAO	22I0248815	15ª emissão série 1; 2; 3; 4; 5 e 6	IPCA + 13;00 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	01/09/2022	20/07/2032	10.000	9.392
VIRGO SECURITIZACAO	22I0248791	15ª emissão série 1; 2; 3; 4; 5 e 6	IPCA + 13;00 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	01/09/2022	20/07/2032	10.000	9.022
VIRGO SECURITIZACAO	22I0248848	15ª emissão série 5	IPCA + 13;00 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	01/09/2022	20/07/2032	8.370	8.082
HABITASEC	21L0967495	16° Emissão Serie 1	IPCA + 13;00% a.a	(v); (xi); (i)	N/A	Não	20/12/2021	24/12/2025	6.500	7.202
HABITASEC	21L0967448	79° Emissão Serie 1	IPCA + 10;00% a.a	(i); (ii)	N/A	Não	20/12/2021	24/12/2025	6.500	7.137
VIRGO SECURITIZACAO	20K0713315	4° Emissão Serie 145	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	18/11/2020	24/11/2025	1.454	6.974
FORTE SECURITIZADORA	21B0718276	1 emissão série 508	IPCA + 12;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	25/02/2021	20/02/2031	9.000	6.908
TRUE SECURITIZADORA	23E1081237	123ª emissão série 3	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	7.000	6.893
VIRGO SECURITIZACAO	21C0775913	4° Emissão Serie 159	IPCA + 12;00 a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	11/03/2021	20/06/2026	10.200	6.431
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351637	61° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	4.500	4.925
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	12° Emissão Serie 2	IPCA + 15;00% a.a	(vi); (v); (ix); (xi); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	21/05/2024	22/09/2027	5.250	4.644
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	10° Emissão Serie 1	IPCA + 8;00% a.a	(vi); (v); (ix); (xi); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	21/05/2024	22/09/2027	5.250	4.643
VIRGO SECURITIZACAO	21A0607944	4° Emissão Serie 160 a 171	IPCA + 15 % a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	13/01/2021	20/01/2026	3.420	4.417

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2024

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237592	20ª emissão série 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7 e 8	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	5.300	4.369
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237510	20ª emissão série 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7 e 8	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	5.300	4.249
VIRGO SECURITIZACAO	22L0344492	58º emissão série 1	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	06/12/2022	20/12/2034	4.500	4.115
VIRGO SECURITIZACAO	21A0607973	4° Emissão Serie 165	IPCA + 15 % a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	13/01/2021	20/01/2026	3.300	4.014
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237507	20° Emissão Serie 2	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	5.000	3.964
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237505	20° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	5.000	3.960
VIRGO SECURITIZACAO	22D0059915	4° Emissão Serie 448	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	11/04/2022	23/04/2027	7.499	3.810
VIRGO SECURITIZACAO	21A0608480	4° Emissão Serie 169	IPCA + 15 % a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	13/01/2021	20/01/2026	3.300	3.644
VIRGO SECURITIZACAO	22I0248854	15ª emissão série 1 a 6	IPCA + 13;00 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	01/09/2022	20/07/2032	3.669	3.491
VIRGO SECURITIZACAO	22L0344525	58ª emissão série 1; 2; 3 e 4	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	06/12/2022	20/12/2034	3.611	3.308
FORTE SECURITIZADORA	19K1139242	1ª emissão série 339	IPCA + 9;50% a.a	(ii); (viii); (vii); (v); (i); (x)	N/A	Não	22/11/2019	20/11/2025	3.129	3.043
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	19° Emissão Serie 1 a 3	CDI + 5,50% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	21/05/2024	22/11/2027	3.250	3.021
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	10° Emissão Serie 3	IPCA + 8;00% a.a	(vi); (v); (ix); (xi); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	21/05/2024	22/11/2027	3.250	3.009
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	19° Emissão Serie 1 a 3	IPCA + 13;00% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	22/03/2024	22/05/2028	3.000	2.946
FORTE SECURITIZADORA	20D0995632	1ª emissão série 387	IPCA + 7.86 %	(ii); (vii); (viii)	N/A	Não	29/04/2020	20/06/2029	3.955	2.810
RBCAPITALSEC	22F0636862	27 emissões série 3	IPCA + 10% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	17/06/2022	24/05/2028	4.642	2.664
VIRGO SECURITIZACAO	22I1290893	48° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	30/09/2022	22/10/2025	5.000	2.624
HABITASEC	21L0967496	1ª emissão série 302	IPCA + 13% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii)	N/A	Não	20/12/2021	24/12/2025	2.407	2.614
BARIGUI SEC	22J1206765	6 emissões série 1	IPCA + 11% a;a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	25/10/2022	20/10/2031	2.838	2.565
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237621	20ª emissão série 1 a 8	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	2.700	2.281
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1888841	20° Emissão Serie 1	IPCA + 13% a.a	(xi); (ix); (vi)	N/A	Não	19/07/2024	20/07/2034	3.006	2.245

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2024

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
HABITASEC	23E1206892	25° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (xi); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	08/05/2023	24/04/2028	2.270	2.186
VIRGO SECURITIZACAO	20D0942992	4° Emissão Serie 167	IPCA + 15 % a.a	(i); (ii); (iii) e (viii)	N/A	Não	24/04/2020	20/04/2030	7.110	2.165
HABITASEC	24C1630587	79° Emissão Serie 1	IPCA + 10;00% a.a	(i); (ii)	N/A	Não	15/03/2024	26/04/2027	2.000	2.088
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	12° Emissão Serie 1	IPCA + 8;00% a.a	(ii); (iii); (v); (ix); (viii); (x)	N/A	Não	18/06/2024	20/04/2034	2.150	2.080
VIRGO SECURITIZACAO	22I1290978	48ª emissão série 2	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	30/09/2022	22/10/2025	4.000	1.980
VIRGO SECURITIZACAO	21A0608492	4° Emissão Serie 171	IPCA + 15 % a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	13/01/2021	20/01/2026	1.800	1.950
FORTE SECURITIZADORA	20F0851404	1 emissão série 434	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	4.200	1.812
VIRGO SECURITIZACAO	24L2327181	172ª emissão série 1	IPCA + 14;00% a.a	(vi); (vii); (viii); (i); (v)	N/A	Não	03/12/2024	22/12/2038	1.800	1.790
VIRGO SECURITIZACAO	21F0929701	4° Emissão Serie 309	IPCA + 9% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	21/06/2021	20/06/2033	2.891	1.724
FORTE SECURITIZADORA	20F0851403	1 emissão série 432	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	3.500	1.609
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	19° Emissão Serie 1 a 3	IPCA +16;00% a.a	(v); (ii); (vii); (viii)	N/A	Não	27/05/2024	22/01/2028	1.640	1.575
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	20° Emissão Serie 1	CDI + 8;00% a.a	(xi); (ix); (vi)	N/A	Não	27/05/2024	22/01/2028	1.640	1.566
VIRGO SECURITIZACAO	22H1237622	20ª emissão série 1 a 8	IPCA + 12;68 % a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	18/08/2022	21/07/2027	1.737	1.550
FORTE SECURITIZADORA	20F0851402	1 emissão série 430	IPCA + 8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	3.500	1.528
CANAL SEC	22L1668403	25° Emissão Serie 1	IPCA + 12;68% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	23/12/2022	22/12/2027	2.000	1.462
FORTE SECURITIZADORA	20D0995555	1° Emissão Serie 387 e 388	IPCA + 15;00% a.a	(vi); (v); (i); (iii); (ii); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	29/04/2020	20/06/2029	1.695	1.416
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351747	61° Emissão Serie 1 a 5	IPCA + 12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	1.290	1.309
FORTE SECURITIZADORA	20F0851406	1 emissão série 429	IPCA + 13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	2.850	1.255
VIRGO SECURITIZACAO	21C0822821	4° Emissão Serie 194	IPCA + 13;90% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	03/03/2021	20/01/2032	2.000	1.172
FORTE SECURITIZADORA	21D0503168	1ª emissão série 523; 524; 525 e 526	IPCA + 9% a.a	(vi); (v); (i); (ii); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	14/04/2021	20/04/2028	4.950	1.094
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1944447	20° Emissão Serie 1	CDI + 4;25% a.a	(xi); (ix); (vi)	N/A	Não	19/07/2024	20/06/2034	1.336	998
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330162	72° Emissão Serie 1 a 4	IPCA + 12;00% a.a	(vi); (v); (i); (iii); (ii); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	15/02/2023	19/02/2035	1.000	922

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2024

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
FORTE SECURITIZADORA	21A0796003	1° Emissão Serie 499; 500; 501 e 502	8;25% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	27/01/2021	20/11/2031	1.470	888
TRUE SECURITIZADORA	23E1081252	123ª emissão série 4	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	834	825
FORTE SECURITIZADORA	20F0851405	1 emissão série 436	8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.750	822
VIRGO SECURITIZACAO	21C0830879	4° Emissão Serie 196	13;90% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	03/03/2021	20/01/2032	1.500	820
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330161	72° Emissão Serie 1 a 4	12;00% a.a	(vi); (v); (i); (iii); (ii); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	15/02/2023	19/02/2035	900	811
TRUE SECURITIZADORA	23E1081256	123ª emissão série 5	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	800	787
FORTE SECURITIZADORA	20F0851409	1 emissão série 435	13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.800	774
FORTE SECURITIZADORA	20F0851407	1 emissão série 431	13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.500	650
FORTE SECURITIZADORA	20F0851408	1 emissão série 433	13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.500	650
FORTE SECURITIZADORA	19D1329451	1ª emissão série 218 e 219	IPCA + 16;00% a.a	(ii); (viii); (v); (ix); (x)	N/A	Não	26/04/2019	20/11/2026	1.250	617
VIRGO SECURITIZACAO	21F0930064	4° Emissão Serie 310	14% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	21/06/2021	20/06/2033	1.000	603
TRUE SECURITIZADORA	23E1079719	123ª emissão série 2	IPCA + 12;68% a.a	(i); (xi); (ix); (v)	N/A	Não	09/05/2023	20/04/2027	590	568
FORTE SECURITIZADORA	20F0851401	1 emissão série 428	8;50% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	1.019	437
TRUE SECURITIZADORA	23J1135553	140ª emissão série 3	IPCA + 12;68% a.a	(i); (v); (xi); (ix); (vii); (viii);(x)	N/A	Não	05/10/2023	15/04/2027	410	414
FORTE SECURITIZADORA	21A0796004	1ª emissão série 502	IPCA + 12;08% a.a	(ix); (v); (ii); (i); (iii) (viii)	N/A	Não	27/01/2021	20/11/2031	630	392
VIRGO SECURITIZACAO	23B0330159	72° Emissão Serie 1; 2; 3; 4	12;00% a.a	(vi); (v); (i); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	15/02/2023	19/02/2035	430	380
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	5° Emissão Serie 2	13;00% a.a	(vi); (v); (xi); (ix); (vii); (viii); (x)	N/A	Não	22/03/2024	22/05/2028	370	374
FORTE SECURITIZADORA	20F0851410	1 emissão série 437	13;00% a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	30/06/2020	20/08/2029	750	355
VIRGO SECURITIZACAO	21C0528814	4° Emissão Serie 192	13;90 a.a	(i); (ii); (v); (vii); (viii)	N/A	Não	03/03/2021	20/01/2032	1.000	343
VIRGO SECURITIZACAO	22I0351653	61° Emissão Serie 1 a 5	12;68% a.a	(i); (ii);(iii); (v); (vi)	N/A	Não	09/09/2022	21/01/2026	110	115
Total									**405.573**	**349.129**

(i)	Alienação Fiduciária
(ii)	Fiança
(iii)	Coobrigação
(iv)	Fundos de Liquidez
(v)	Cessão Fiduciária
(vi)	Aval
(vii)	Fundo de Obra
(viii)	Fundo de Reserva
(ix)	Alienação Fiduciária de Quotas

(x)	Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas
(xi)	Alienação Fiduciária de Imóveis

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025	2024
Saldo inicial	**349.129**	**242.804**
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	338.203	314.546
(-) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(328.538)	(142.075)
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(133.765)	(101.395)
(+/-) Resultado com CRI	61.551	35.335
(-) Juros de certificados de recebíveis imobiliários a receber	(21.401)	(86)
(+) Juros de certificados de recebíveis imobiliários a receber do exercício anterior	86	-
Saldo final	**265.265**	**349.129**

6. Operações compromissadas

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em certificados de recebíveis imobiliários conforme demonstrado abaixo e vencimento entre janeiro e dezembro de 2026.

	31/12/2025
Saldo inicial	-
(+) Obrigações por operações compromissadas - CRI	(26.511)
(+/-) Resultado com operações compromissadas - CRI	(762)
Saldo final	**(27.273)**

7. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. é segregado entre as classes que a instituição administra, bem como das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes 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 classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, 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 bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira da Classe, ou pelas contrapartes das operações da Classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a taxa referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos imobiliários de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, o Administrador pode ser

obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

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

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é composto por uma única Classe de Cotas, cujas características, bem como os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate, estão descritos no regulamento da Classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. ***Subscrição e integralização***

O patrimônio inicial da Classe foi formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo:

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, foram passíveis de emissão até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando até R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Cotas.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Caso o Gestor entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”). Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação do Gestor, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, ou por meio de Assembleia Geral no caso de novas

emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

No período de 22 de abril de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram emitidas: (i) no âmbito da 1ª emissão, 19.690.922 cotas de série única, totalizando R$ 196.909; e (ii) no âmbito da 2ª emissão, 37.580.011 cotas de série única, totalizando até R$ 375.800.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas, no âmbito da 3ª emissão, 39.773.199 cotas de série única, totalizando R$ 387.789.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas, no âmbito da 4ª emissão, 46.043.019 cotas de série única, totalizando R$ 460.430.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas.

	Integralizações	
	Quantidade	**Subscrito e integralizado**
Classes		
1ª emissão	19.690.922	196.909
2ª emissão	37.580.011	375.800
3ª emissão	39.773.199	387.789
4ª emissão	46.043.019	460.430
Total	**143.087.151**	**1.420.928**

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe não reconheceu Custos relacionados à emissão de cotas (2024: 17.187 conforme demonstrados no quadro das mutações do patrimônio líquido na rubrica de “Custos relacionados à emissão de cotas”), conforme demonstrado abaixo:

Saldo inicial	**23.092**

(+) Comissão de distribuição - XP	16.590
(+) Advogados	411
(+) CVM	176
(+) Publicidade	10
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	**40.279**

iii. Amortização

A Classe realizará amortização de Cotas mediante deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, ou nas demais situações previstas no Regulamento da Classe, sendo o pagamento uniforme a todos os seus cotistas de parcela do valor proporcional às suas Cotas, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. A data de pagamento da amortização será a mesma data em que o valor da cota for calculado.

iv. Resgate

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

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último dia útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento da Classe e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes do artigo 86 da Resolução CVM 160, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas da Classe neste mercado.

vi. Distribuição de rendimentos

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

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

	2025	2024
Lucro líquido contábil	**154.073**	**82.527**
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(18.584)	37.938
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	529	(6.322)
(+) Dividendos recebido das investidas	106.686	107.520
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(88.118)	(67.793)
Lucro conforme regime de caixa	**154.586**	**153.870**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**154.103**	**154.158**
Rendimentos pagos do exercício atual	154.534	152.925
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	(12.878)	(11.645)
Rendimentos a pagar no exercício seguinte (iii)	11.447	12.878
Percentual distribuído	**99,04%**	**100,19%**

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R$ 12.878, liquidada em 02 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R$ 11.447, liquidada em 02 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. ***Evolução e rentabilidade***

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
31 de dezembro de 2025	9,3567	11,06%
31 de dezembro de 2024	9,3526	54,39%

(*) Valores expresso em reais.
(**) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	TG Core Asset Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

10. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2025		2024	
	R$	% sobre o PL Médio	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	17.776	1,32%	16.502	1,32%
Taxa de administração	2.776	0,21%	2.821	0,22%
Taxa B3/SELIC	356	0,03%	357	0,03%
Consultoria	150	0,01%	110	0,01%
Taxa de custódia	80	0,01%	62	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	76	0,01%	38	0,00%
Auditoria externa	52	0,00%	84	0,01%
Taxa de escrituração	41	0,00%	26	0,00%
Laudo de avaliação	37	0,00%	-	0,00%
Resultado com despesa com fundo de reserva	32	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	6	0,00%
Cartório	1	0,00%	-	0,00%
Taxa de controladoria	-	0,00%	54	0,00%
Total	**20.994**	**1,59%**	**20.060**	**1,59%**

a) Remunerações

A Classe pagará pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos, nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) (a) do valor contábil do patrimônio líquido da Classe (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o mínimo de R$ 35 (trinta e cinco mil reais), que será composto da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um inteiro e

duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

i. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, a Classe pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Administração, Custódia e Controladoria"), calculado na forma do item acima, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ainda, semestralmente, será devido um total de R$ 30 (trinta mil reais), referentes aos custos de diligência imobiliária dos empreendimentos. A taxa de Administração, Custódia e Controladoria 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; e

ii. Taxa de Gestão

Pelos serviços de gestão, a Classe pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre a base de cálculo da taxa de administração, observado o mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais). 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. Taxa de Escrituração

Pelos serviços de escrituração, a Classe pagará diretamente ao escriturador a remuneração mínima mensal de R$ 3 (três mil reais), apurada conforme abaixo:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85

entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
Acima de 50.001	R$ 0,10

iv. Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pela Classe uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("CDI"), acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe pagou R$ 9.028,00 à título de taxa de performance. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe não pagou taxa de performance.

11. Atos societários

Em 03 de abril de 2025, em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foi aprovado: (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.

12. Política de divulgação das informações

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

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

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

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações 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 isenta de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 100 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.

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

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%.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S. A	Taxa de administração	Taxa de administração
TG Core Asset	Taxa de Gestão	Taxa de gestão

15. 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.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate
CNPJ: 44.625.562/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07