

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 16.802.320/0001-03

A REALIZAR-SE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL

Prezados Senhores Cotistas,

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.802.320/0001-03 ("Fundo"), vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Ordinária ("AGO") do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de **CONSULTA FORMAL**, cuja apuração será realizada no dia 25 de maio de 2026, conforme facultado pelo §5º do Art. 76 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e eventuais alterações posteriores ("Resolução CVM 175"), utilizando-se da plataforma **Cuore** para Voto à Distância, para deliberar sobre a as seguintes matérias constantes da ordem do dia ("Ordem do Dia") abaixo elencadas:

1. Aprovação das Demonstrações Contábeis do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, disponíveis para acesso no Anexo II ao presente Edital e na plataforma Fundos.Net.

INFORMAÇÕES GERAIS

Estão aptos a participar da AGO, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), constituídos há menos de um ano.

A AGO se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, e a matéria em deliberação será tomada pela maioria simples dos Cotistas presentes.

Todos os cotistas deverão votar por meio da plataforma eletrônica **Cuore**. Até o dia 24 de abril de 2026 será encaminhado um e-mail para cada cotista do remetente contact@cuoreplatform.com, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia. Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma até as 23:59h do dia 24 de maio de 2026.

No Anexo I ao Material de Apoio constam informações adicionais sobre o uso da referida plataforma.

Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a esta Consulta se encontram disponíveis nos website da Administradora (<https://www.oslodtvm.com/administracao-fiduciaria-nova/>) e da CVM, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo/SP, 22 de abril de 2026.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
administradora do XP CORPORATE MACAÉ FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

ORIENTAÇÃO DE VOTO VIA PLATAFORMA

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada **Cuore**.

Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma Cuore, os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoa Física: documento de identificação oficial com foto; (b) se Pessoa Jurídica: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente. O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflicto para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão "ENVIAR VOTO", o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "ENVIAR VOTO", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado.
- (2) A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado através do e-mail cadastrado.
- (3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.
- (4) Caso o cotista seja uma Pessoa Jurídica, ele receberá o e-mail com as instruções de voto no endereço constante no cadastro do fundo. Após ler o edital de convocação no sistema, O procurador que votará em

nome da PJ será solicitado a confirmar informações do CNPJ do cotista para acessar a cédula de voto.

Dentro da cédula de voto, o procurador pessoa física deverá se identificar, proceder com seu voto, anexar a(s) procuração(ões) e escolher entre confirmar o voto ou enviá-lo para um segundo procurador (caso haja necessidade de assinatura conjunta). O segundo procurador receberá e-mail e passará pelo mesmo processo descrito acima para confirmar o voto. Em caso de 2 procuradores, o voto será computado pela plataforma somente após o segundo procurador confirmar o voto.

Qualquer dúvida, entrar em contato com a Administradora pelo e-mail: admfundos@oslodtvm.com

* * * * *

ANEXO II
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 2025 DO XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 16.802.320/0001-03

[SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM FORMATAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]



XP CORPORATE MACAÉ FUNDO
DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 16.802.320/0001-03)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço patrimonial	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de agosto de 2025 (data de início da nova administradora) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 01 de agosto de 2025 (data de início da nova administradora) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 50.630 mil em propriedade para investimento mensurados pelo seu valor justo o equivalente a 102,10% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência do imóvel por meio da análise da matrícula e verificação do fluxo de recebimentos dos aluguéis; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos desta natureza para revisão dos laudos que suportam a mensuração a valor justo das propriedades para investimento, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método da renda e projeções de fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo da receita de aluguéis, através do contrato; (v) análise do contrato de compra e venda e escritura dos imóveis; e (vi) liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações divulgadas;

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos no período foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data de transferência de Administração), foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram os relatórios sem modificação de opinião em 25 de fevereiro de 2025 e 23 de outubro de 2025, respectivamente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro

Contador CRC 1SP-273.332/O-9

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 16.802.320/0001-03**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

**Balço Patrimonial**

Em dezembro de 2025 e 2024

Ativo	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	7	0,01	6	0,01
Bancos	7	0,01	6	0,01
Títulos e valores mobiliários	1.038	2,09	2.176	3,31
Cotas de fundos de investimentos	1.038	2,09	2.176	3,31
Outros	260	0,52	77	0,12
Alugueis a receber	260	0,52	-	0,12
Outros valores a receber	-	-	77	-
Investimento	50.630	102,10	64.800	98,58
Propriedade para investimento	50.630	102,10	64.800	98,58
Imóvel acabado	50.630	102,10	64.800	98,58
Total do Ativo	51.935	104,72	67.059	102,02

Passivo	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Obrigações fiscais e previdenciárias	146	0,29	13	0,02
Outros valores a pagar	340	0,69	330	0,50
Patrimônio Líquido	49.590	100,00	65.736	100,00
Cotas integralizadas	233.448	470,76	233.448	355,13
Resultados acumulados	(185.831)	(374,74)	(169.685)	(258,13)
Aprovados pelos Cotistas	1.973	3,98	1.973	3,00
Total do passivo e patrimônio líquido	51.935	104,72	67.059	102,02

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 16.802.320/0001-03

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de agosto a 31 de dezembro de 2025, no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração) e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	31/12/2025	31/07/2025	31/12/2024
Resultado com imóvel	(19.680)	4.356	(5.085)
Receita de aluguel	300	548	581
Ajuste a valor justo	(19.970)	5.800	(2.800)
Despesas com manutenção e conservação	(10)	(528)	(1.107)
Outras receitas com propriedades para investimento	-	180	60
Outras despesas com propriedades para investimento	-	(1.644)	(1.819)
Resultado com cotas de fundo de investimento	11	127	323
Cotas de fundo de renda fixa	11	127	323
Outras receitas/despesas	(461)	(499)	(2.275)
Taxa de administração	(401)	(314)	(2.133)
Serviços técnicos especializados	(43)	(82)	(132)
Outras despesas	(17)	(1)	(10)
Despesas tributárias	-	(102)	-
Resultado do período	(20.130)	3.984	(7.037)
Quantidade de cotas em circulação	2.414.570	2.414.570	2.414.570
Prejuízo líquido por cota - R\$	(8,34)	1,65	(2,91)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros não distribuídos aprovados pelos cotistas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldo no início do período	233.448	1.973	(162.648)	72.773
Resultado do período	-	-	(7.037)	(7.037)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	233.448	1.973	(169.685)	65.736
Resultado do período	-	-	(16.146)	(16.146)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	233.448	1.973	(185.831)	49.590

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 16.802.320/0001-03

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - 2025

Para o período de 01 de agosto a 31 de dezembro de 2025, no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração) e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	31/12/2025	31/07/2025	31/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de aluguéis	287	304	628
Despesas com manutenção e conservação	(10)	(1.488)	(2.821)
Pagamento de taxa de administração	(134)	(44)	(1.416)
Pagamento de Taxa CVM / ANBIMA / CETIP	-	-	-
Pagamento de serviços técnicos especializados	(46)	(188)	(153)
Demais receitas/pagamentos	(29)	1	564
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	68	(1.415)	(3.198)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
(+/-) Aplicações/ resgates de cotas de fundos de renda fixa	(1.027)	199	251
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(1.027)	199	251
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de rendimentos aos cotistas	-	-	(50)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	-	-	(50)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(959)	(1.216)	(2.997)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	966	2.182	5.179
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	7	966	2.182

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1. Contexto operacional

O XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou suas atividades em 6 de março de 2013, tendo sido constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme aplicável aos fundos de investimento imobiliário, bem como pelas demais normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de empreendimentos imobiliários, em construção ou performados, nos termos de sua política de investimentos, de forma a proporcionar a seus cotistas, remuneração decorrente, principalmente, do recebimento de receitas de locação dos empreendimentos, podendo haver a exploração por meio de um ou múltiplos inquilinos, a depender das condições de mercado.

O Fundo é destinado ao público em geral. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não obstante a diligência da Administradora na gestão dos recursos do Fundo, os investimentos realizados estão sujeitos aos riscos inerentes às oscilações de mercado e aos riscos de crédito, podendo, inclusive, resultar na perda do capital investido.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

2.1. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2026 e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7 – Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

3.2. Ativos financeiros imobiliários

i. De alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

3.3. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 90 dias de atraso dos referidos créditos.

3.5. Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

3.8. Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalentes de caixa do Fundo estão representados da seguinte forma:

Descrição	2025	2024
Bancos	7	6

5. Investimentos

Cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo manteve seus recursos financeiros aplicados em cotas de fundos de investimento de renda fixa, com o objetivo de otimizar a gestão de liquidez enquanto os recursos não são destinados às suas atividades operacionais.

As aplicações financeiras do Fundo estavam assim compostas:

- Itaú Cash DI Fundo de Investimento Financeiro – Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI: fundo com política de investimento voltada majoritariamente à aplicação em títulos públicos federais e/ou ativos financeiros de baixo risco de crédito, buscando acompanhar a variação da taxa DI, com elevada liquidez.
- Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento: fundo de investimento de renda fixa cuja estratégia consiste na aplicação preponderante em títulos públicos federais, com foco em segurança, liquidez e rentabilidade compatível com a taxa básica de juros.

As aplicações são registradas a valor justo, com base no valor da cota divulgado pelos respectivos administradores, sendo as variações reconhecidas no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os investimentos em cotas de fundos estão representados da seguinte forma:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Descrição	2025	2024
Itaú Cash DI RF - FIF	671	-
Itaú Top RF REF DI FICFI	-	328
Itaú Soberano REF DI LP FI	367	1.848
Total	1.038	2.176

No período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a receita com aplicações financeiras totalizou R\$ 11, e no período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração) R\$ 127, totalizando ao final do exercício de 2025 R\$ 138 (R\$ 323 em 2024).

6. Outros valores a receber

Compreendem o saldo de “outros valores a receber” registrados no Balanço Patrimonial os seguintes valores:

Descrição	2025	2024
Imposto de renda pago na fonte a compensar	-	72
Outros valores a receber	-	5
Total	-	77

7. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis acabados:

Descrição	2025	2024
Edifício The Corporate Macaé, localizado na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 370 Bairro Cavaleiro, Macaé, no Estado do Rio de Janeiro, com terreno de 3.878,22 m ² , com área bruta locável de 19.664,23m ² . Matrícula nº 33.155 2º Ofício - Macaé - Estado do Rio de Janeiro.	50.630	64.800

b) Movimentação:

	2025	2024
Saldo anterior	64.800	67.600
Resultado do ajuste a valor justo	(14.170)	(2.800)
Saldo em 31 de dezembro	50.630	64.800

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

c) Método de determinação do ajuste ao valor justo:

O valor justo do imóvel integrante da carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2025 foi determinado com base em laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes, empresa com larga experiência em avaliações empresariais. O laudo foi assinado pelos técnicos responsáveis: Carlos Bernardo Gonçalves – Corporate Finance Partner, e Marcelo Bendoraytes – AssocRICS.

A avaliação teve como objetivo estimar o valor de mercado para venda do ativo, utilizando a metodologia de capitalização da renda, por meio do fluxo de caixa descontado (DCF), considerando a projeção dos fluxos de caixa futuros do imóvel e sua respectiva taxa de desconto.

As premissas adotadas contemplam estimativas de receitas de locação, vacância, despesas operacionais e condições de mercado aplicáveis ao ativo. A taxa de desconto foi definida com base em modelo de precificação de ativos (CAPM), refletindo o retorno requerido para investimentos com risco similar, acrescido da inflação de longo prazo, resultando em uma taxa nominal de aproximadamente 10,3% ao ano. Para a estimativa do valor residual, foi considerada taxa de crescimento em perpetuidade de 2,3% ao ano, compatível com as premissas macroeconômicas adotadas

No período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 , o Fundo reconheceu ajuste negativo a valor justo no montante de R\$ 19.970, com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente.

Em 31 de julho de 2025, em decorrência da transferência da administração do Fundo, foi elaborado laudo de avaliação específico, por avaliador independente. O referido laudo resultou no reconhecimento de ajuste positivo a valor justo no montante de R\$ 5.800, registrado no resultado do período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025.

As avaliações realizadas nos exercícios comparativos foram elaboradas com base no método da renda, por meio da aplicação do fluxo de caixa descontado, considerando prazo de projeção de 10 (dez) anos, seguido da apuração do valor residual.

A taxa de desconto adotada nos laudos situou-se, de forma geral, entre 10,0% e 12,5% ao ano, refletindo o custo de capital compatível com ativos imobiliários corporativos de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

perfil semelhante, considerando, entre outros fatores, riscos de mercado, localização, liquidez do ativo e nível de ocupação.

Para a determinação do valor residual, foi aplicada taxa de capitalização compatível com as práticas de mercado, situada, de forma geral, entre 8,0% e 10,5% ao ano, considerando o perfil de risco do imóvel e as condições observadas no mercado imobiliário nas respectivas datas-bases das avaliações.

As principais premissas consideradas nos laudos incluem, ainda, estimativas de vacância estrutural, crescimento das receitas de locação e despesas operacionais, definidas com base em dados de mercado, histórico do ativo e expectativas de estabilização da ocupação ao longo do horizonte projetado. As metodologias e premissas adotadas permaneceram substancialmente consistentes entre os exercícios comparativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a avaliação do imóvel foi realizada por avaliador independente contratado à época, utilizando o método da renda, por meio da aplicação do fluxo de caixa descontado. Na referida data-base, o Fundo reconheceu ajuste negativo a valor justo no montante de R\$ 2.800, registrado no resultado do exercício.

d) Locações, ocupação e vacância do imóvel

Ao longo dos exercícios de 2024 e 2025, o Fundo celebrou contratos de locação não residencial e respectivos aditivos, referentes a partes do imóvel corporativo de sua propriedade, localizado no município de Macaé – RJ, abrangendo conjuntos comerciais distribuídos em diferentes pavimentos do empreendimento.

Em 2024, foram formalizadas locações que contemplaram áreas dos 14º, 15º e 16º pavimentos, bem como dos conjuntos 401 a 406 dos 10º e 11º pavimentos, representando avanço relevante no processo de recomposição da ocupação do imóvel, com prazos contratuais de médio e longo prazo.

No exercício de 2025, o Fundo celebrou novos contratos e aditivos de expansão, ampliando a área ocupada por meio da inclusão de áreas adicionais dos 16º e 17º pavimentos, do conjunto 601, bem como de áreas complementares localizadas em mezaninos (“jirau”), reforçando a estratégia de redução gradual da vacância e de

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

incremento da base locada.

Na data-base das demonstrações financeiras, as áreas locadas totalizavam aproximadamente 8,6 mil m² de área locável, refletindo ocupação parcial do imóvel, permanecendo parcela relevante da área ainda sujeita à vacância, característica compatível com o histórico operacional do Fundo e com o porte do ativo imobiliário.

De forma geral, os contratos de locação e seus respectivos aditivos possuem prazos de vigência determinados, com vencimentos escalonados que se estendem, conforme o caso, até 2030, prevendo reajuste anual dos aluguéis por índice de inflação. Determinadas locações contemplam períodos de carência temporária, não impactando, contudo, a responsabilidade das locatárias pelo pagamento dos encargos, tributos e demais despesas incidentes sobre as áreas ocupadas desde o início da vigência contratual.

As condições pactuadas refletem práticas usuais de mercado para locações corporativas, e a celebração dos contratos e aditivos contribuiu para a redução gradual da vacância do ativo imobiliário e para a evolução progressiva da geração de receitas operacionais do Fundo, à medida que as áreas locadas ingressam em fase plena de faturamento.

Complementarmente, no período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu R\$ 300 a título de receitas de aluguel. No período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência da administração), o Fundo reconheceu R\$ 548, totalizando ao final do exercício de 2025 R\$ 848 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 581, todos registrados na rubrica “Receita de aluguel” da Demonstração do Resultado.

No Balanço Patrimonial, o Fundo apresentava, na rubrica “Aluguéis a receber”, saldo de R\$ 260 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não havia saldo registrado nessa rubrica, uma vez que os valores de aluguéis a receber foram integralmente antecipados naquele exercício.

8. Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 49.590 (R\$ 65.736 em 2024), sendo composto por:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estava representado por 2.414.570 cotas escriturais e nominativas, subscritas e integralizadas, no total de R\$ 241.457.

b) Emissões, resgates e amortizações de cotas

Emissões de cotas

As emissões de cotas são realizadas de acordo com as condições e limites estabelecidos no regulamento do Fundo e na regulamentação, mediante deliberação dos órgãos competentes, quando aplicável. As cotas podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou, quando previsto no regulamento, por meio da entrega de ativos elegíveis.

O Patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas cotas representativas da primeira emissão, que correspondeu a 2.414.570 cotas, em série única, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. As cotas são integralizadas pelos cotistas no momento da subscrição.

Não houve emissões de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Resgate de cotas

Por se tratar de fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, exceto nas hipóteses expressamente previstas em seu regulamento e na regulamentação, tais como nos casos de liquidação do Fundo ou demais eventos extraordinários, quando aplicável.

Amortização de cotas

As amortizações de cotas, quando deliberadas, têm por finalidade a devolução aos cotistas de parcela do capital investido, podendo ocorrer, entre outros fatores, em decorrência da alienação de ativos integrantes da carteira, da redução do patrimônio do Fundo ou de decisões estratégicas relacionadas à sua política de investimentos, conforme previsto no regulamento.

O Fundo pode amortizar suas cotas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou emissões ou amortizações de cotas.

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o montante de R\$ 8.009, referente aos gastos incorridos diretamente na emissão de 2.414.570 cotas no montante de R\$ 241.457, abaixo descritos:

- (i) Gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- (ii) Remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- (iii) Gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road- shows);
- (iv) Taxas e comissões;
- (v) Custos de transferência;
- (vi) Custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com o disposto em seu regulamento e na Lei nº 8.668/93, deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos segundo o regime de caixa (“lucro caixa”), apurados com base em balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício.

O regulamento do Fundo prevê que a distribuição dos rendimentos aos cotistas poderá ser realizada mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, ou, caso este não seja dia útil, no dia útil imediatamente anterior, subsequente ao efetivo recebimento dos recursos pelo Fundo.

Os cotistas poderão deliberar, em assembleia geral, mediante aprovação da maioria dos presentes, pela retenção total ou parcial dos rendimentos automaticamente declarados,

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, observado o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015.

Nessas hipóteses, o Administrador deverá justificar os motivos da retenção, bem como informar o percentual dos resultados retidos, calculados com base no regime de caixa.

A Administradora do Fundo é responsável pela apuração, cálculo e divulgação dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas, nos termos do regulamento e da regulamentação aplicável.

a. Base de cálculo

Para os períodos de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência da administração), bem como para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a base de cálculo para a distribuição de resultados aos cotistas, apurada segundo o regime de caixa, pode ser demonstrada conforme apresentado a seguir:

Descrição	01/08/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/07/2025	31/12/2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	311	6.655	964
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(20.441)	(2.671)	(8.001)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(20.130)	3.984	(7.037)
(-) Receitas por competência em exercícios e não transitadas em caixa	(260)	(5.704)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	20.223	1.753	3.793
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	257	1	47
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	(1.250)	(253)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	90	(1.216)	(3.450)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	86	-	-
Lucro distribuído no exercício	-	-	-
Saldo de lucros a pagar - exercício anterior	-	-	50
Pagamento de rendimentos	-	-	(50)
Saldo de rendimentos a pagar	86	-	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	N/A	N/A	N/A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, o Fundo paga à Administradora uma Taxa de Administração correspondente a 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente, considerando-se um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao de referência. A Taxa de Administração está sujeita a uma remuneração mínima mensal de R\$ 80.000, na data-base de 1º de agosto de 2025, valor este corrigido anualmente pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

A Taxa de Gestão devida à Gestora é paga com os recursos da própria Taxa de Administração, não representando custo adicional ao Fundo. A metodologia de rateio da Taxa de Administração entre a Administradora e a Gestora, bem como os percentuais efetivamente aplicáveis, estão disponíveis para consulta no site da Gestora.

No período de 01 de agosto a 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou R\$ 401 a título de taxa de administração, incluindo a remuneração da gestão, correspondente a 0,58% do patrimônio líquido médio. No período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 (data de transferência da administração) foram reconhecidos R\$ 314, equivalentes a 0,48% do patrimônio líquido médio. Dessa forma, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa total com taxa de administração (que engloba a taxa de gestão) somou R\$ 715 (R\$ 2.133 em 2024), representando 0,53% do patrimônio líquido médio (3,07% em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de taxa de administração a pagar totalizava R\$ 1.220 (R\$ 893 em 2024). Desse montante, parcela relevante refere-se a valores devidos à administradora e à gestora anteriores, em decorrência da substituição da administração fiduciária do Fundo.

A transferência da administração do Fundo da Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi aprovada pelos cotistas por meio da Consulta Formal nº

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

02/2025, com efeitos a partir da abertura dos mercados de 1º de agosto de 2025. Conforme deliberado, foi concedido desconto de 50% sobre as taxas de administração e de gestão provisionadas e não pagas à administradora e à gestora anteriores, referentes ao período entre setembro de 2024 e a data da efetiva transferência.

Antes do desconto, o montante devido à administradora anterior era de R\$ 918, passando a R\$ 459 após a aplicação do desconto; e o montante devido à gestora anterior era de R\$ 989, reduzido para R\$ 494 após o desconto. O pagamento dos valores líquidos remanescentes ficou condicionado ao atingimento de resultado operacional mensal positivo pelo Fundo, hipótese em que 40% do resultado operacional positivo mensal será destinado à quitação dos saldos pendentes, ou, alternativamente, à alienação de ativos ou à ocorrência de eventos societários extraordinários, o que ocorrer primeiro. Não há incidência de juros ou correção monetária sobre os valores líquidos remanescentes.

11. Encargos debitados do Fundo

Descrição	31/12/2025	% PL	31/07/2025	% PL	31/12/2024	% PL
		Médio		Médio		Médio
Taxa de administração	401	0,81	314	0,45	2.133	3,24
Serviços técnicos especializados	43	0,09	82	0,12	132	0,20
Outras despesas	17	0,03	1	-	10	0,02
Despesas com manutenção e conservação	10	0,02	528	0,76	1.107	1,68
Outras despesas com propriedades para investimento	0	-	1.644	2,36	1.819	2,77
Patrimônio líquido	49.590		69.720		65.736	

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

12. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, nos termos da Lei nº 8.668/93, não sendo contribuinte do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), do PIS e da COFINS.

O Fundo está sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre os rendimentos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa realizadas com o saldo de caixa, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, sendo referido imposto considerado definitivo, não gerando direito à compensação.

Nos termos da legislação aplicável, o Fundo poderá se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso venha a aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

b) Cotistas

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, observadas as regras específicas aplicáveis a cada tipo de cotista, conforme a legislação vigente.

c) Isenção do imposto de renda para pessoas físicas

Nos termos da Lei nº 11.033/04, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.196/05 e pela Lei nº 14.754/2023, os rendimentos distribuídos aos cotistas, pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- (iii) o cotista, pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas, nem tenha direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos distribuídos; e

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

- (iv) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas não detenha 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas, nem tenha direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos distribuídos.

Na data-base das demonstrações financeiras, o Fundo atendia às condições legais para a fruição da isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas, uma vez que suas cotas eram admitidas à negociação em mercado organizado, o número mínimo legal de cotistas era observado e não havia cotista pessoa física titular de 10% (dez por cento) ou mais das cotas emitidas, nem conjunto de pessoas físicas ligadas com participação igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive pessoas jurídicas isentas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme a legislação vigente.

13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de gestão é prestado pela Urca Gestão de Recursos LTDA.

Os serviços de tesouraria e controladoria são prestados pela Oslo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (administradora).

O serviço de escrituração de cotas é prestado pela Administradora do Fundo.

14. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2024	30,1392	27,2248	-9,6698%	0,0000%
31/12/2025	27,2248	20,5370	-24,5651%	0,0000%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

15. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de fundos de investimento são registradas na empresa B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores. O preço de fechamento das cotas, apurado no último dia de negociação de cada mês, é obtido com base nas cotações divulgadas pela B3.

Na tabela abaixo, apresentamos o preço de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês do exercício de 2025:

Mês	R\$ preço de fechamento da cota
jan/25	6,43
fev/25	6,88
mar/25	6,90
abr/25	7,00
mai/25	7,03
jun/25	7,18
jul/25	7,26
ago/25	8,32
set/25	11,00
out/25	8,60
nov/25	8,01
dez/25	7,98

16. Fatores de riscos

As aplicações realizadas no Fundo estão sujeitas a diversos riscos inerentes às atividades desenvolvidas e aos ativos que compõem sua carteira. Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora na condução das atividades do Fundo, não há garantia de rentabilidade, podendo ocorrer, inclusive, perda do capital investido. Dentre os principais riscos a que o Fundo está exposto, destacam-se:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Risco de mercado

O Fundo está sujeito às oscilações das condições econômicas e financeiras, tais como variações nas taxas de juros, inflação, nível de atividade econômica e condições do mercado imobiliário. Alterações adversas nesses fatores podem impactar negativamente o valor dos ativos do Fundo, sua capacidade de geração de renda e o valor das cotas.

Risco imobiliário

Os investimentos do Fundo concentram-se em ativos imobiliários, os quais estão sujeitos a riscos específicos, incluindo, mas não se limitando, à desvalorização dos imóveis, alterações no zoneamento urbano, mudanças na legislação aplicável, aumento de custos de manutenção, necessidade de investimentos adicionais, riscos ambientais e dificuldades na alienação dos ativos.

Risco de vacância e inadimplência

A geração de receitas do Fundo depende, em grande parte, da locação dos imóveis integrantes de sua carteira. A ocorrência de vacância, rescisão antecipada de contratos de locação ou inadimplência dos locatários pode reduzir significativamente as receitas do Fundo, afetando sua capacidade de distribuir rendimentos aos cotistas.

Risco de concentração

O Fundo pode apresentar concentração de receitas em um número limitado de imóveis e/ou locatários, o que aumenta a exposição a eventos adversos relacionados a esses ativos ou locatários específicos. A materialização desse risco pode impactar de forma relevante os resultados do Fundo.

Risco de liquidez

As cotas do Fundo são negociadas em mercado secundário, estando sujeitas às condições de oferta e demanda. O Fundo pode apresentar baixa liquidez, o que pode dificultar a negociação das cotas pelos investidores, bem como resultar em preços de negociação significativamente distintos do valor patrimonial das cotas.

Risco regulatório e legal

O Fundo está sujeito à legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, as quais podem ser alteradas ao longo do tempo. Mudanças na legislação tributária, societária ou regulatória, bem como interpretações divergentes por parte das autoridades competentes, podem impactar negativamente a estrutura, a rentabilidade ou o tratamento tributário do Fundo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Risco tributário

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos seus cotistas baseia-se na legislação vigente e em interpretações atualmente adotadas. Alterações na legislação ou mudanças no entendimento das autoridades fiscais podem resultar em aumento da carga tributária do Fundo ou de seus cotistas, afetando o retorno dos investimentos.

Risco de avaliação dos ativos

Os imóveis do Fundo são avaliados a valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por avaliadores independentes. Tais avaliações envolvem o uso de premissas e estimativas, podendo o valor justo atribuído aos ativos diferir do valor efetivamente realizado em eventual alienação.

Risco operacional

O Fundo depende do adequado funcionamento de seus processos operacionais, sistemas e controles internos, bem como da atuação de seus prestadores de serviços. Falhas operacionais, erros humanos, indisponibilidade de sistemas ou descumprimento de obrigações por terceiros podem impactar adversamente as atividades do Fundo.

17. Instrumentos Financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

18. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19. Seguro

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado 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.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

22. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Oslo Capital DTVM S.A

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 01 de agosto de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

O Fundo realizou pagamentos a partes relacionadas quanto a administração do fundo, conforme nota explicativa 10.

23. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de março de 2025, foram aprovadas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Adicionalmente, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2025, foram aprovadas as seguintes alterações relevantes:

- Substituição da administradora para OSLO Capital DTVM S.A. e da gestora para Urca Gestão de Recursos Ltda., com efeitos a partir de 01 de agosto de 2025;
- Redução da taxa de administração para 1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido, observada remuneração mínima mensal;
- Concessão de desconto sobre taxas provisionadas anteriormente, com condições para pagamento do saldo remanescente;

Alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir as deliberações aprovadas.

24. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Diretora e contadora do Fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9
Contadora responsável

* * *