



XP Hedge Fund FII

Ticker: XPHF11

Relatório Gerencial
Junho 2025

Destaques do Mês

R\$ 0,10Rendimento
Distribuído p/ Cota**1,03%**

Yield Mensal

15,62%Yield Anualizado
+Gross-up

Informações Gerais

Objetivo do
Fundo:

O objetivo do fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas e a valorização de suas cotas conforme política de investimentos definida no regulamento do Fundo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária.

Início	06/12/2023
CNPJ	52.357.468/0001-31
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPHF11
Patrimônio Líquido	R\$ 351.323.618,55
Quantidade de Cotas	36.336.910
Valor Patrimonial da Cota	R\$ 9,668
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,15% a.a.
Taxa de Performance	20% do que exceder CDI+ 1,00% a.a.
Número de Cotistas	8.957
Tributação	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Comentários do Gestor

Cenário Macro

Em junho, o destaque internacional foi a Guerra dos 12 dias entre Irã e Israel, que teve grande impacto político, mas efeitos limitados na precificação dos ativos globais, que mantiveram volatilidade moderada devido à trégua na guerra comercial EUA-China e à resiliência da economia americana. Dados econômicos dos EUA mostraram solidez, com geração de empregos acima do esperado, desemprego estável em 4,2% e inflação surpreendendo para baixo, indicando impactos limitados das tarifas até o momento. O FED sinalizou um ciclo de cortes na taxa de juros para o segundo semestre de 2025, mas manteve a taxa inalterada na última reunião.

No cenário doméstico, o principal destaque foi a situação fiscal, que voltou a gerar incertezas para o mercado após o Congresso revogar os aumentos das alíquotas do IOF, que ampliou a pressão sobre o orçamento público, levantando dúvidas sobre as medidas que o governo adotará para equilibrar as contas e viabilizar o planejamento de novos gastos, especialmente com vistas ao calendário eleitoral. Como alternativa para aumentar a arrecadação, o governo federal encaminhou uma Medida Provisória (MP) que propõe a taxação de 5% sobre os rendimentos de alguns produtos financeiros atualmente isentos, incluindo FIIs, FIAGros, CRIs, CRAs, LCIs e LCAs. Para os demais títulos de renda fixa não incentivados, a proposta prevê uma alíquota uniforme de 17,5%. Importante destacar que a MP ainda não foi aprovada e pode passar por alterações. Na versão inicial, essas regras valeriam a partir do início de 2026 e incidirão apenas sobre novas emissões, preservando a isenção dos ativos já existentes no mercado. Além disso, para FIIs e FIAGros, os ativos presentes nas carteiras desses fundos continuariam isentos, evitando assim a dupla tributação.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 21 de julho de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 5,10%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para 1,72%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,35%, o IGP-M em 4,39% e o INCC-M em 7,19%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 foi atualizada para 15,00% a.a. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou uma aplicação líquida de R\$ 2,12 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve uma aplicação líquida de R\$ 12,75 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como por exemplo, as estruturas de CRIs, colaborando para o ecossistema dos fundos imobiliários e limitando o potencial impacto de uma hipotética deterioração adicional do fluxo da poupança, que hoje é muito mais limitado para o setor do que foi no passado.

No mercado de fundos imobiliários em junho foi registrado uma performance positiva de 0,63% no IFIX, movimento que na avaliação do Time de Gestão, deu continuidade a recuperação desta classe de ativos após o exagero observado ao longo do último trimestre do ano passado, onde a deterioração das cotas no mercado secundário não refletia o atual momento do ciclo imobiliário na economia real. Em 2025 o IFIX acumula uma apreciação de 11,79% até o fim de junho.

O Fundo

Ao fim de junho, o Fundo estava com 98,95% do portfólio alocado em ativos-alvo, sendo 74,84% em CRIs, 10,24% em Permutas Financeiras, 7,30% em FIIs e 6,57% em Fundos Estruturados. Durante o mês, o time de Gestão realizou a integralização das seguintes operações no *book* de CRIs:

- **R\$ 4,02MM no CRI Helbor Multi Renda:** Os CRIs são lastreados em CCBs imobiliárias devidas pela Helbor. A Helbor é uma empresa listada que possui 47 anos de experiência e atuação em diversas cidades brasileiras exclusivamente nas atividades de incorporação. O CRI conta com robusta estrutura de garantias: (i) AF de unidades dos Empreendimentos Helbor Corporate Tower (avaliado em aproximadamente R\$62,9mm) e Helbor Trilogy (avaliado em aproximadamente R\$59,7mm); (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas e (iv) CF de contratos de locação com a WeWork e Hub da Saúde;
- **R\$ 11,50MM no CRI Sicredi:** O Sicredi é o principal sistema de cooperativas de crédito no Brasil. Com mais de 2,8 mil agências presentes em todo o país, o Sicredi oferece uma diversa gama de produtos, atendendo principalmente clientes do agronegócio. A operação conta com AF de sete agências do Sicredi, avaliadas em R\$ 133 milhões. O Sicredi possui Rating das principais Agências de Rating, sendo atribuído a escala máxima (AAA) em nível Nacional pela S&P Global, Moody's e Fitch.

No *book* de Permutas não houve movimentação. Adicionalmente, a atividade no *book* de fundos imobiliários segue buscando extrair ganhos de capitais tanto no mercado primário como no mercado secundário, neste mês, foram negociados um volume acima de R\$ 10,80 milhões nesta parcela do portfólio. O XP Hedge Fund finalizou o mês alocado em 30 FIIs totalizando R\$ 25,4 milhões.

O detalhamento de cada *book* pode ser encontrado nas próximas páginas do relatório.

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

Detalhamento dos ativos e histórico de resultados.
(ref. Junho/2025)

Acesse [aqui](#).

Apresentação Trimestral



Acesse [aqui](#). (ref. 1T25)

Regulamento

Regulamento do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse [aqui](#).

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,10/cota no mês, representando *yield* anualizado de 13,14% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 15,62% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada, tanto em ativos, quanto em indexadores, e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	abr/25	mai/25	jun/25	1S2025	2025
I. Receitas	4.030.995	4.216.870	3.732.550	22.830.062	22.830.062
(a) Permutas	0	490.000	120.750	1.638.250	1.638.250
(b) FII	780.263	583.574	675.531	3.872.454	3.872.454
(c) CRI	3.211.955	3.095.287	2.845.160	16.954.894	16.954.894
(d) Liquidez e Outros	38.777	48.009	91.110	364.465	364.465
II. Despesas	(339.522)	(384.966)	(362.053)	(2.124.855)	(2.124.855)
(a) Operacionais	(313.839)	(332.364)	(315.957)	(1.912.015)	(1.912.015)
(b) Financeiras	(15.686)	(3.119)	(23.136)	(66.939)	(66.939)
(c) Outras	(9.996)	(49.482)	(22.959)	(145.900)	(145.900)
Resultado Líquido	3.691.473	3.831.904	3.370.497	20.705.207	20.705.207
Rendimento distribuído	3.633.691	3.633.691	3.633.691	20.712.039	20.712.039
Valor distribuído por cota (R\$)	0,10	0,10	0,10	0,57	0,57

Dividendos

Mês	Dividendo	Cota Fechamento	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross up*
jun/25	0,10	9,67	1,03%	13,14%	15,62%
mai/25	0,10	9,62	1,04%	13,21%	15,70%
abr/25	0,10	9,57	1,05%	13,29%	15,80%
mar/25	0,09	9,47	0,95%	12,03%	14,28%
fev/25	0,09	9,39	0,96%	12,13%	14,41%
jan/25	0,09	9,42	0,95%	12,08%	14,35%
dez/24	0,08	9,36	0,86%	10,76%	12,76%
nov/24	0,09	9,52	0,95%	11,95%	14,19%
out/24	0,08	9,54	0,84%	10,54%	12,51%
set/24	0,09	9,56	0,94%	11,90%	14,13%
ago/24	0,09	9,67	0,93%	11,76%	13,97%
jul/24	0,08	9,63	0,83%	10,44%	12,38%

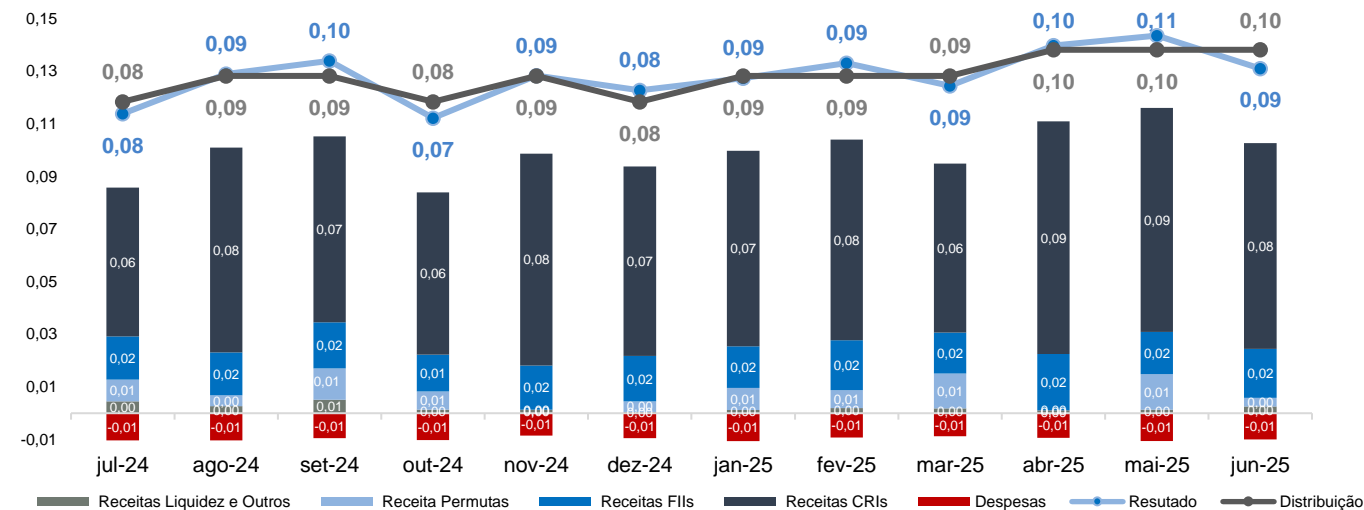
* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

xpasset.com.br/fundos/xp-hedge-fund-fii/ | Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

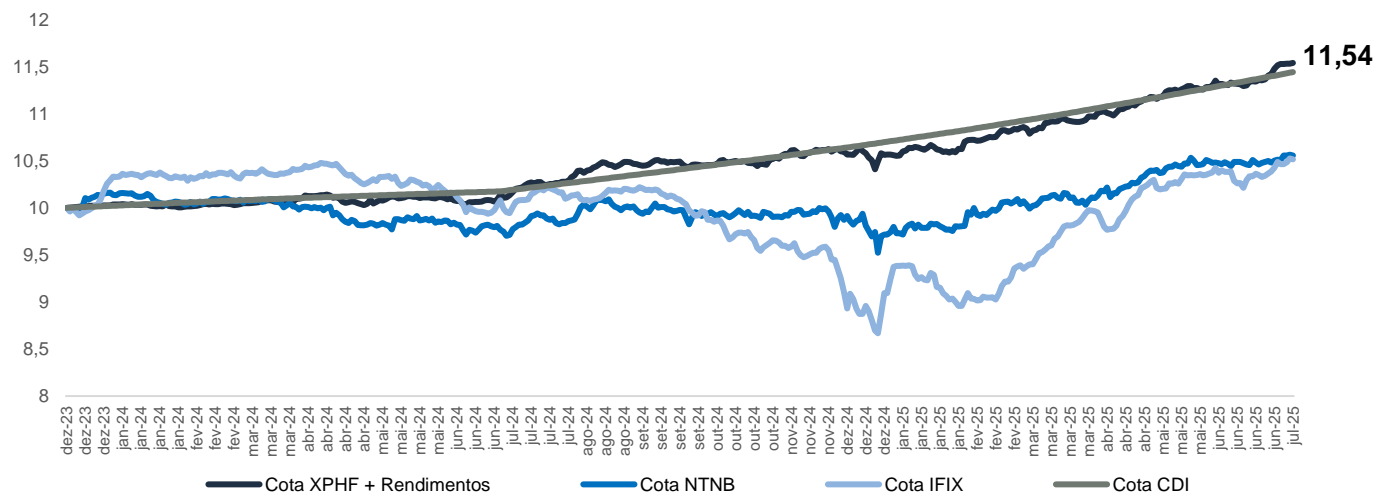
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(1) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Histórico de Rentabilidade

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI, do Tesouro IPCA+ (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



(1) Considerado um PU Base de R\$ 10,00 (Valor inicial da cota do fundo);

(2) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

(3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA;

(4) Custos de emissão foram diluídos ao longo do tempo para todas as cotas do gráfico.

Fontes: ANBIMA / B3

Portfólio

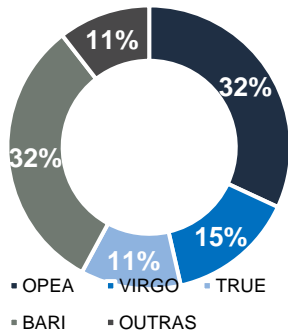
O XP Hedge Fund busca, através da gestão ativa, consolidar as estratégias de investimentos imobiliários, visando uma alocação dinâmica de seu portfólio de acordo com expectativas econômicas. Abaixo a abertura das classes do portfólio:



Crédito Imobiliário (CI)

O *book* de CRIs finalizou o mês com 24 CRIs investidos, totalizando R\$ 250,25 milhões a uma taxa média de emissão de **IPCA+ 8,48% a.a.** para as operações indexadas à inflação e **CDI+ 3,17% a.a.** para os ativos indexados ao CDI. O Fundo permanecerá com a gestão ativa, focando em boas oportunidades de risco/retorno para o portfólio.

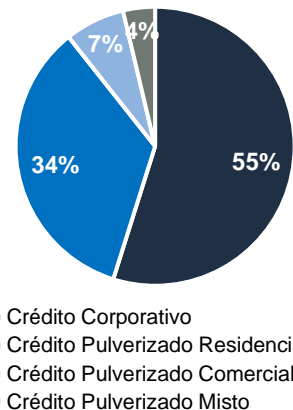
Securizadoras (% dos CRIs)



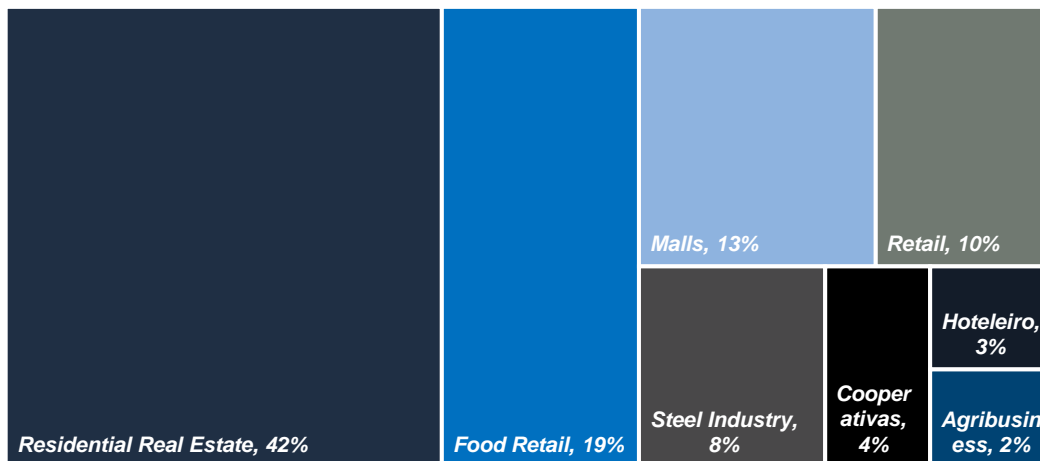
Taxas Médias (% dos CRIs)

Index	Aquisição	MtM	% do Book
IPCA	7,70%	9,21%	78,44%
CDI	3,24%	3,18%	21,56%

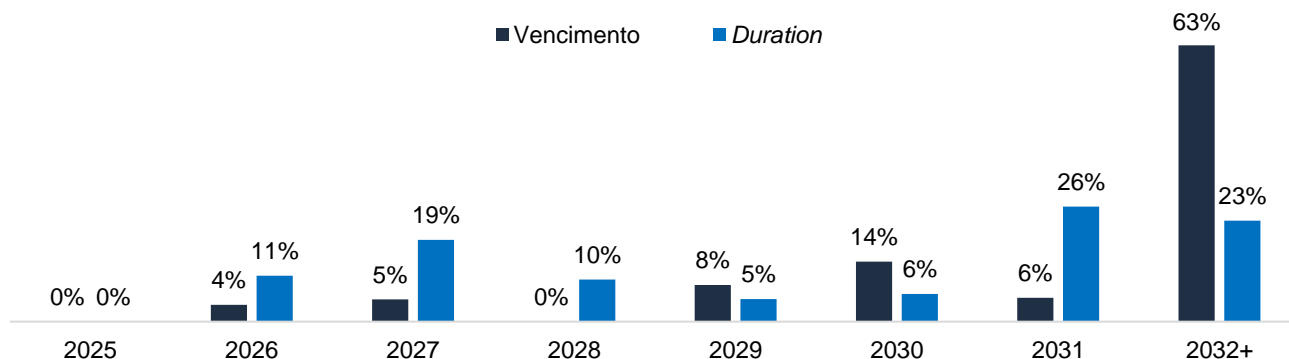
Tipo de Lastro (% dos CRIs)



Segmentos (% dos CRIs)



Vencimento e Duration (% dos CRIs)

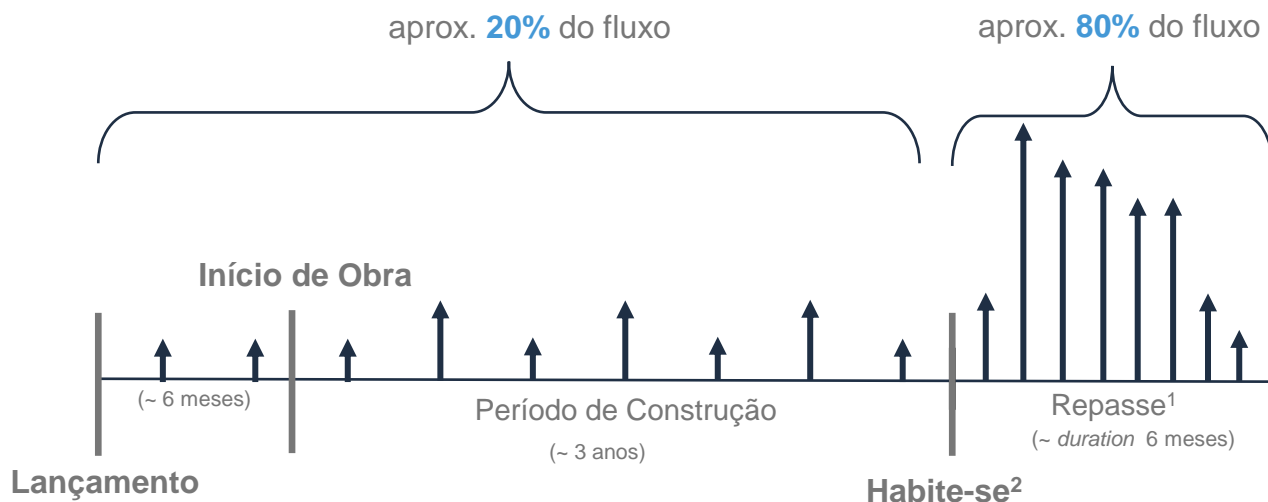


Crédito Imobiliário (CI)

Código IF	Securitizadora	Ativo	Série/Emissão	QTD	Vol. (BRL MM)	% PL	Duration	Vencimento	Index.	Taxa Emissão
24B1276268	BARI	LEROY MERLIN TRXF	3/27	24.176	23,43	6,67%	5,94	14/02/2039	IPCA +	7,11%
23F2426912	OPEA	GPA SLB	1/168	23.076	22,70	6,46%	5,83	25/06/2038	IPCA +	7,25%
24A2246360	BARI	ASSAÍ BTS	2/21	19.977	22,05	6,28%	6,78	15/01/2042	IPCA +	7,75%
23D1515316	OPEA	CSN BTS	1/136	19.365	20,37	5,80%	6,66	06/04/2042	IPCA +	7,84%
23H1074707	VIRGO	BURITI	1/107	23.200	18,59	5,29%	2,23	15/08/2030	IPCA +	9,00%
24C1990828	OPEA	MRV EMCASH PS	1/229	21.573	17,55	5,00%	1,75	15/12/2029	IPCA +	11,50%
24C1526928	TRUE	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	1/286	16.434	16,82	4,79%	5,73	15/03/2039	IPCA +	9,11%
23G2239867	OPEA	OUTLET PREMIUM IMIGRANTES	1/162	15.808	16,66	4,74%	5,30	12/07/2038	IPCA +	9,00%
24C1690314	VIRGO	GAV PORTO 2 LIFE	1/148	15.000	14,47	4,12%	2,69	26/03/2031	IPCA +	9,75%
23L2159971	TRUE	DIRECIONAL PS	1/272	17.015	13,11	3,73%	1,58	05/06/2030	CDI +	3,45%
25F3429327	PROVINCIA	SICRED	2/104	11.500	11,51	3,28%	7,47	09/12/2044	IPCA +	7,70%
22B0309134	BARI	BILD	423/4	19.469	11,18	3,18%	0,89	24/02/2027	CDI +	3,15%
24I1768824	BARI	HELBOR CARTEIRA	1/34	15.000	9,08	2,58%	3,63	18/09/2034	IPCA +	9,00%
25C3830957	BARI	HBR HOTEL W	2/49	7.148	6,90	1,96%	8,30	27/03/2037	CDI +	2,25%
24I2431440	ECOAGRO	FS INFRA	1/2	7.000	6,55	1,86%	2,62	24/09/2032	IPCA +	8,95%
22I1555753	VIRGO	VITACON II	1/27	17.000	5,07	1,44%	1,21	25/09/2026	CDI +	5,00%
23K2260145	HABITASEC	ECON II	1/38	4.970	5,00	1,42%	1,36	16/11/2026	CDI +	2,00%
24J2248382	BARI	TRX MATEUS II	1/36	5.000	4,79	1,36%	6,16	10/10/2039	IPCA +	6,90%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	4/128	5.000	4,58	1,30%	3,88	24/09/2029	CDI +	4,00%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	5.000	4,38	1,25%	2,56	18/11/2030	CDI +	2,70%
25F2094673	BARI	HELBOR MULTIRENDA URBANA	1/51	4.016	4,02	1,15%	0,81	06/09/2035	CDI +	2,50%
22C0981880	OPEA	AMY	479/1	5.137	2,26	0,64%	0,87	17/03/2027	CDI +	3,00%
24B1276213	BARI	LEROY MERLIN TRXF	1/27	1.710	1,67	0,48%	6,04	14/02/2039	IPCA +	7,11%
23L2159982	TRUE	DIRECIONAL PS	2/272	224	0,17	0,05%	1,50	05/06/2030	CDI +	8,45%
					262,92	75%	4,43			

Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. **Mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos.** Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa.



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Projetos

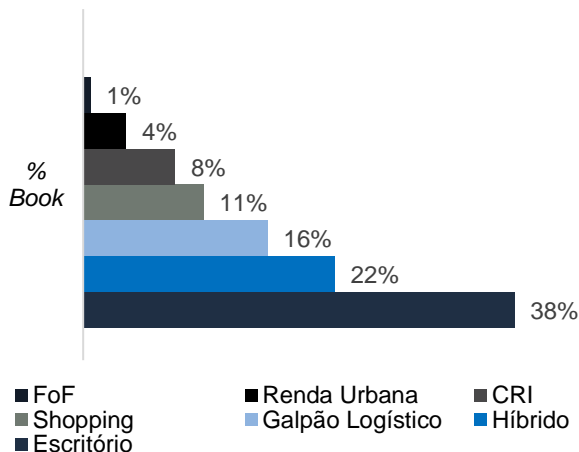
Projeto	Capital Investido (R\$)	Amortizado (R\$)	Reavaliação Patrimonial (R\$)	Posição Atual	% PL	Status	Data Lançamento	Início Obras	Previsão Entrega	% Obra	% Vendas	% Part. VGV
ALTO DA BOA VISTA	8.406.014	542.500	448.987	8.312.500	2,4%	Lançado	jun/22	abr/23	jul/25	86%	68%	10%
JARDINS	23.527.538	1.282.500	937.462	23.182.500	6,7%	Lançado	jun/22	abr/23	set/25	71%	82%	16%
LAPA	4.059.000	0	0	4.059.000	1,2%	Lançado	mai/25	nov/25	out/28	0%	5%	10%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)	%PL
IPCA +	11,06%	31.495.000	9,0%
INCC +	12,00%	4.059.000	1,2%
Total		35.554.000	10,1%

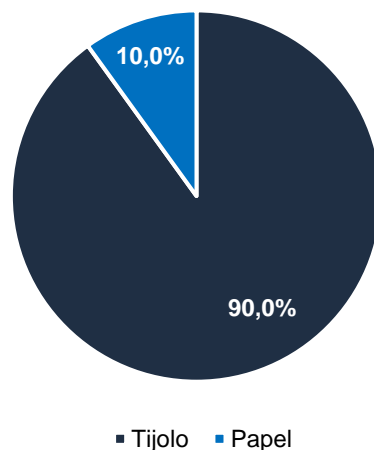
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

O *book* de FIIs, dentro do XP Hedge Fund, terá papel tático de alocação, com foco em ganho de capital, e inicialmente, será mais limitado em termos de exposição do patrimônio do fundo. Neste mês negociamos um volume acima de R\$ 10,80 milhões nesta parcela do portfólio e o XP Hedge Fund finalizou mês alocado em 30 FIIs totalizando **R\$25,64 milhões (7,30% do PL)**.

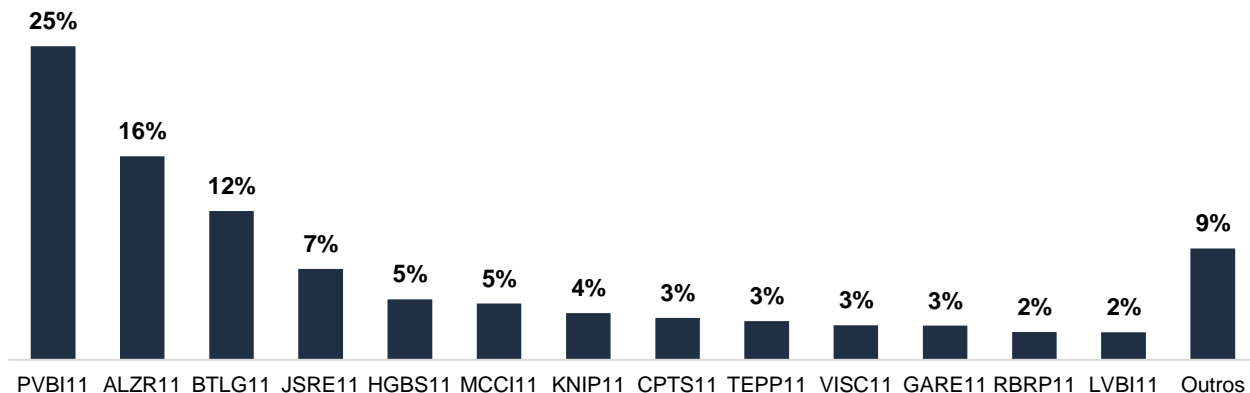
Exposição 1



Exposição 2



Composição do Book (Defasagem M-2)



Fundos Estruturados

As estratégias presentes no *book* de Fundos Estruturados possuem características de CRIs, embora por motivos de estruturação venham em uma estrutura de Fundo Imobiliário. Na data-base de fechamento deste relatório o XP Hedge Fund detinha uma posição de **R\$ 23,09 milhões** neste *book*, representando cerca de **6,57% do PL**.

FII	Qtd	PU	Volume (BRL)	% PL	Index	Taxa
AUTONOMAS V FII	200.399	64,71	12.968.106,71	3,69%	IPCA	9,00%
LPLP11	31.456	321,83	10.123.515,81	2,88%	CDI	5,00%

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.. CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [RI@XPASSET.COM.BR](mailto:ri@xpasset.com.br)



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos