

## **Demonstrações Financeiras**

### **XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 52.357.468/0001-31**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio,  
Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

30 de junho de 2025 e 2024  
com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towersx  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**

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

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas



**Shape the future  
with confidence**

demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 262.924 mil que representava 74,84% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral com base em dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía em sua carteira, investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 48.732 mil equivalentes a 13,87% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços unitários das cotas dos fundos investidos com as cotações de mercado ou com o valor patrimonial, conforme o caso, realizando o recálculo das posições detidas pelo Fundo; a revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado e a obtenção dos extratos das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação com a posição de cotas detida pelo Fundo, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa no 5.2(b).



**Shape the future  
with confidence**

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora 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 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza



**Shape the future  
with confidence**

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 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 financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

# XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

## Balço patrimonial

Exercício findo em 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades ) a 30 de Junho de 2024.

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<b>Circulante</b>					
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4</b>	<b>1.907</b>	<b>0,54%</b>	<b>29.493</b>	<b>8,50%</b>
Cotas de fundos de renda fixa		1.907	0,54%	29.493	8,50%
<b>Investimentos</b>	<b>6</b>	<b>37.379</b>	<b>10,64%</b>	<b>33.320</b>	<b>9,60%</b>
Ações de companhias fechadas		37.379	10,64%	33.320	9,60%
<b>Outros ativos</b>		<b>4</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Reembolso a Receber		4	0,00%	-	0,00%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5</b>	<b>312.457</b>	<b>88,93%</b>	<b>285.458</b>	<b>82,26%</b>
<b>Cota de fundos de investimentos</b>	<b>5.b</b>	<b>48.732</b>	<b>13,87%</b>	<b>59.192</b>	<b>17,06%</b>
Cotas de Fundo Imobiliário		48.732	13,87%	59.192	17,06%
<b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>5.a</b>	<b>262.924</b>	<b>74,84%</b>	<b>225.591</b>	<b>65,00%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários		262.924	74,84%	225.591	65,00%
<b>Realização</b>		<b>801</b>	<b>0,22%</b>	<b>675</b>	<b>0,20%</b>
Venda de Cotas de FII	5.b	748	0,21%	548	0,16%
Juros/amortização de CRI a receber	5.a	51	0,01%	127	0,04%
Rendimentos a receber de cotas de fundo		2	0,00%	-	0,00%
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>41</b>	<b>0,01%</b>	<b>35</b>	<b>0,01%</b>
Taxa de fiscalização CVM a diferir		32	0,01%	35	0,01%
Pendências a Regularizar		8	0,00%	-	0,00%
Taxa Anbima a diferir		1	0,00%	-	0,00%
<b>Total do ativo</b>		<b>351.788</b>	<b>100,12%</b>	<b>348.306</b>	<b>100,37%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Valores a pagar</b>		<b>464</b>	<b>0,12%</b>	<b>1.286</b>	<b>0,37%</b>
Taxa de Administração		316	0,09%	316	0,09%
Compra - Cotas de FII	5.b	116	0,03%	970	0,28%
Créditos a Identificar		13	0,00%	-	0,00%
Crava-Cotas		10	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		9	0,00%	-	0,00%

<b>Total do passivo</b>	<b>464</b>	<b>0,12%</b>	<b>1.286</b>	<b>0,37%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>351.324</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.020</b>	<b>100,00%</b>
Integralização de cotas	363.369	103,43%	363.369	104,71%
Custos relacionados à emissão de cotas	(14.845)	-4,23%	(14.845)	-4,27%
Distribuição de rendimentos	(57.049)	-16,24%	(18.169)	-5,24%
Lucros/prejuízos acumulados	59.849	17,04%	16.665	4,80%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>351.788</b>	<b>100,12%</b>	<b>348.306</b>	<b>100,37%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

## Demonstração dos resultados do exercício

Exercício findo em 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades ) a 30 de Junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Cotas de fundos de investimento</b>	<b>4</b>	<b>905</b>	<b>3.713</b>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		954	4.521
Despesas tributárias		(49)	(808)
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>41.967</b>	<b>12.104</b>
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	<b>5.a</b>	29.790	10.242
Certificado de recebíveis imobiliários - Juros		6.392	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		7.841	2.569
Prêmio - certificado de recebíveis imobiliários		143	148
Resultado com despesas com corretagens		(6)	-
Resultado com cotas de fundo imobiliário	<b>5.b</b>	(2.144)	(652)
IR - ganho de capital		(49)	(203)
<b>Resultado títulos de renda variável</b>	<b>6</b>	<b>4.473</b>	<b>3.231</b>
Dividendos		2.648	1.845
Resultado com ajuste a valor justo	<b>6.a</b>	1.825	1.386
<b>Resultado com derivativos</b>		<b>-</b>	<b>(3)</b>
Resultado com futuro		-	(3)
<b>Receitas</b>		<b>45</b>	<b>-</b>
Outras receitas		41	-
Reversão de provisões		4	-
<b>Despesas</b>	<b>10</b>	<b>(4.206)</b>	<b>(2.381)</b>
Taxa de administração		(3.973)	(2.295)
Taxa B3/SELIC		(116)	(45)
Demais despesas		(117)	(41)
<b>Resultado líquido do período / exercício</b>		<b>43.184</b>	<b>16.665</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

(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

Exercício findo em 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades ) a 30 de Junho de 2024.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucro/prejuízos acumulados	Total
<b>06 de dezembro de 2023 (início das atividades)</b>		-	-	-	-	-
Integralização de cotas	8.a	363.369	-	-	-	363.369
Distribuição de rendimentos	8.d	-	-	(18.169)	-	(18.169)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	16.665	16.665
Custos relacionados à emissão de cotas	8.b	-	(14.845)	-	-	(14.845)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>363.369</b>	<b>(14.845)</b>	<b>(18.169)</b>	<b>16.665</b>	<b>347.020</b>
Distribuição de rendimentos	8.d	-	-	(38.880)	-	(38.880)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	43.184	43.184
<b>Em 30 de junho de 2025</b>		<b>363.369</b>	<b>(14.845)</b>	<b>(57.049)</b>	<b>59.849</b>	<b>351.324</b>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

## Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024.

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	905	3.713
Créditos a Identificar	13	-
Taxa de administração	(3.973)	(1.979)
Taxa B3/SELIC	-	(45)
Demais pagamentos	(220)	(74)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(3.275)</b>	<b>1.615</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Juros de certificados de recebíveis imobiliário	6.392	-
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliário	(64.838)	(242.266)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliário	57.371	26.790
Prêmio - certificado de recebíveis imobiliários	143	148
Rendimentos recebidos de cotas de fundo	7.839	-
Recebimento de amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários	9.672	2.716
Aquisição/venda em cotas de fundos de investimento imobiliários	(2.410)	(59.570)
Taxa de corretagem	(6)	-
Dividendos	2.648	1.845
Redução de capital - companhias fechadas	1.825	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	(4.059)	(31.934)
Prêmio	41	-
Ganho de capital	(49)	(203)
Futuro	-	(3)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>14.569</b>	<b>(302.477)</b>
Integralização de cotas	-	363.369
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(14.845)
Distribuição de rendimentos	(38.880)	(18.169)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(38.880)</b>	<b>330.355</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(27.586)</b>	<b>29.493</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	29.493	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	<u>1.907</u>	<u>29.493</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(27.586)</b>	<b>29.493</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **1. Contexto operacional**

O XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII Fundo de Investimento Imobiliário, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi constituído em 28 de setembro de 2023, tendo iniciado suas operações em 06 de dezembro de 2023.

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas e a valorização de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos alvo, e, de forma remanescente, em outros ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas nas Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

Essas demonstrações financeiras possuem ajustes de digitação em relação às anteriormente arquivadas na CVM.

## **3. Políticas contábeis materiais**

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, destacam-se:

### **a) 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 apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

## XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### 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 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, com liquidez imediata.

#### d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

#### e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

##### ***Data de reconhecimento***

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

##### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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

**Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa, cujo preço é divulgado pelo administrador e ações de companhia fechada, por cotas de fundos de investimento imobiliário, cujos preços são divulgados pela Bolsa de Valores (“B3”), e pelos certificados de recebíveis imobiliários.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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. Caixa e equivalentes 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 30 de junho de 2025 e 2024 estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de investimento (a)	1.907	29.493
<b>Total</b>	<b><u>1.907</u></b>	<b><u>29.493</u></b>

**a) Cotas de fundo de investimentos**

Fundo	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano Referenciado DI	644,5	2.958	1.907	11.158	2.643	29.493

**5. Ativos financeiros de natureza imobiliária****a) Certificados de recebíveis imobiliários**

As características dos certificados de recebíveis imobiliários, seus emissores e as garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2025	
										Quantidade	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA	23L2159971	272 emissão, 1° série	3,45% a.a	CDI	iv, viii, xii, xiii, xiv e xv	N/A	Não	22/12/2023	05/06/2030	17.015	13.112
RBCAPITALSEC	22C0981880	479 emissão, 1° série	3,00% a.a	CDI	i, ii e iii	N/A	Não	24/03/2022	17/03/2027	5.137	2.258
VIRGO SECURITIZACAO	22I1555753	27 emissão e 1° série	5,00% a.a	CDI	i, ii e iii	N/A	Não	23/09/2022	27/09/2027	17.000	5.074
VIRGO SECURITIZACAO	22B0309134	4 emissão e 423° série	3,15 % a.a	CDI	ii, iii, vi e vii	N/A	Não	21/02/2022	24/02/2027	19.469	11.178
TRUE SECURITIZADORA	23L2159982	272 emissão, 2° série	8,45% a.a	CDI	N/A	N/A	Não	22/12/2023	05/06/2030	224	173
RBCAPITALSEC	23G2239867	162 emissão, 1° série	9,00% a.a	IPCA	i e iii	N/A	Não	27/07/2023	12/07/2038	15.808	16.657
RBCAPITALRES	23F2426912	168 emissão, 1° série	7,25% a.a	IPCA	i, ii, iii e iv	N/A	Não	22/06/2023	25/06/2038	23.076	22.696
VIRGO SECURITIZACAO	23H1074707	107 emissão, 1° série	9,00 % a.a	IPCA	ii, e vi	N/A	Não	11/08/2023	15/08/2030	23.200	18.592
BARIGUI SEC	24B1276213	27 emissão, 1° série	7,10% a.a	IPCA	iii	N/A	Não	09/02/2024	14/02/2039	1.710	1.669
CANAL SEC	25B2178970	128 emissão, 1° série	4% a.a	DI	iii, iv, viii	N/A	Não	14/02/2025	24/09/2029	5.000	4.582
HABITASEC	23K2260145	38 emissão, 1° série	2% a.a	DI	iii, iv, viii	N/A	Não	17/11/2023	16/11/2026	4.970	4.998
BARIGUI SEC	25C3830957	49 emissão, 2° série	2,25% a.a	CDI	i, iii, iv, viii	N/A	Não	24/03/2025	27/03/2037	7.148	6.896
PROVINCIA SECURITIZA	25F3429327	104 emissão, 1° série	7,7% a.a	IPCA	i, ii	N/A	Não	26/06/2025	09/12/2044	11.500	11.509
BARIGUI SEC	25F2094673	51 emissão, 1° série	2,50% a.a	DI	i, iii, iv, viii	N/A	Não	13/06/2025	06/09/2035	4.016	4.024
RBCAPITALSEC	23D1515316	136 emissão, 1° série	7,84% a.a	IPCA	i e ii	N/A	Não	28/04/2023	06/04/2042	19.365	20.373
TRUESEC	24C1526928	286 emissão, 1° série	9,11% a.a	IPCA	v	N/A	Não	26/03/2024	15/03/2039	16.434	16.822
OPEA	24C1990828	229 emissão, 1° série	11,50% a.a	IPCA	lv e viii	N/A	Não	20/03/2024	15/08/2029	21.573	17.549
VIRGO SECURITIZACAO	24C1690314	148 emissão, 1° série	9,75% a.a	IPCA	ii, iii	N/A	Não	15/03/2024	26/03/2031	15.000	14.467
ECO SEC AGRO	24I2431440	2 emissão, 1° série	8,9459% a.a	IPCA	iii	N/A	Não	25/09/2024	24/09/2032	7.000	6.547
BARIGUI SEC	24I1768824	34 emissão, 1° série	9% a.a	IPCA	i, iii, iv, viii	N/A	Não	23/09/2024	18/09/2034	15.000	9.081
BARIGUI SEC	24B1276268	27 emissão, 3° série	7,1058% a.a	IPCA	i, iii, iv, viii	N/A	Não	09/02/2024	14/02/2039	24.176	23.434
OPEA	24K1682338	349 emissão, 2° série	7,05% a.a	CDI	N/A	N/A	Não	15/11/2024	18/11/2030	5.000	4.385
BARIGUI SEC	24J2248382	36 emissão, 1° série	6,90% a.a	IPCA	i, iii, iv, viii	N/A	Não	18/10/2024	10/10/2039	5.000	4.793
BARIGUI SEC	24A2246360	21 emissão, 2° série	7,75% a.a	IPCA	i, ii, iv	N/A	Não	19/01/2024	15/01/2042	19.977	22.055
<b>Total</b>										<b>303.798</b>	<b>262.924</b>

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2024	
										Quantidade	Valor justo
RBCAPITALSEC	23D1515316	136 emissão, 1° série	7,84% a.a	IPCA	i e ii	N/A	Não	27/04/2023	06/04/2042	19.365	20.655
TRUE SECURITIZADORA	23L2159971	272 emissão, 1° série	3,45% a.a	CDI	iv, viii, xii, xiii, xiv e xv	N/A	Não	22/12/2023	05/06/2030	17.015	18.008
RBCAPITALRES	23G1149789	161 emissão, 1° série	12,00% a.a	IPCA	ii, iii, vii, viii, iv, ix, x e xi	N/A	Não	04/07/2023	26/06/2029	11.571	10.876
RBCAPITALSEC	22C0981880	479 emissão, 1° série	3,00% a.a	CDI	i, ii e iii	N/A	Não	24/03/2022	17/03/2027	5.137	2.578
VIRGO SECURITIZACAO	22I1555753	27 emissão e 1° série	5,00% a.a	CDI	i, ii e iii	N/A	Não	23/09/2022	27/09/2027	17.000	12.248
VIRGO SECURITIZACAO	22B0309134	4 emissão e 423° série	3,15 % a.a	CDI	ii, iii, vi e vii	N/A	Não	21/02/2022	24/02/2027	20.000	17.201
TRUE SECURITIZADORA	23L2159982	272 emissão, 2° série	8,45% a.a	CDI	N/A	N/A	Não	22/12/2023	05/06/2030	224	237
RBCAPITALSEC	23G2239867	162 emissão, 1° série	9,00% a.a	IPCA	i e iii	N/A	Não	27/07/2023	12/07/2038	19.250	19.246
RBCAPITALRES	23F2426912	168 emissão, 1° série	7,25% a.a	IPCA	i, ii, iii e iv	N/A	Não	22/06/2023	25/06/2038	23.076	21.382
VIRGO SECURITIZACAO	23H1074707	107 emissão, 1° série	9,00 % a.a	IPCA	ii, e vi	N/A	Não	11/08/2023	15/08/2030	18.000	16.884
BARIGUI SEC	24B1276213	27 emissão, 1° série	7,10% a.a	IPCA	iii	N/A	Não	09/02/2024	14/02/2039	1.710	1.570
BARIGUI SEC	24A2246360	21 emissão, 2° série	7,75% a.a	IPCA	i, ii, iv	N/A	Não	19/01/2024	15/01/2042	20.256	19.476
BARIGUI SEC	24B0013802	26 emissão, 1° série	12,00% a.a	IPCA	i e viii	N/A	Não	23/02/2024	19/02/2026	12.198	12.845
TRUESEC	24C1526928	286 emissão, 1° série	9,11% a.a	IPCA	v	N/A	Não	26/03/2024	15/03/2039	20.000	19.322
OPEA	24C1990828	229 emissão, 1° série	11,50% a.a	IPCA	lv e viii	N/A	Não	20/03/2024	15/12/2029	18.073	18.298
VIRGO SECURITIZACAO	24C1690314	148 emissão, 1° série	9,75% a.a	IPCA	ii, iii	N/A	Não	15/03/2024	26/03/2031	15.000	14.765
<b>Total</b>										<b>237.875</b>	<b>225.591</b>

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## Garantias:

- (i) de alienação fiduciária
- (ii) a Fiança
- (iii) Cessão Fiduciária
- (iv) Fundo de Reserva
- (v) Garantia Fidejussória
- (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- (vii) Alienação fiduciária de ações
- (viii) Fundo de despesa
- (ix) Fundo de juros
- (x) Fundo complementar de destinação
- (xi) Fundo de obras
- (xi) Fundo de obras
- (xii) Cash sweep do fluxo excedente mensal
- (xiii) Servicer para espelhamento de recebíveis
- (xiv) Coobrigação da Direcional Engenharia
- (xv) Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo. Nas hipóteses em que a ANBIMA divulgue preços para os ativos de renda fixa, esses são utilizados prioritariamente. Caso contrário, as taxas observadas em mercado ativo para ativos financeiros idênticos ou similares são consideradas para estabelecer o spread de crédito.

Segue movimentação:

	<b>2025</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>225.591</b>
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliário	64.838
Amortização de certificados de recebíveis imobiliário	(57.371)
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	29.790
Amortização recebida referente à exercícios anteriores	127
Amortização de CRI a receber	(51)
<b>Saldo final</b>	<b>262.924</b>

  

	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>-</b>
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliário	242.266
Amortização de certificados de recebíveis imobiliário	(26.790)
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	10.242
Amortização de CRI a receber	(127)
<b>Saldo final</b>	<b>225.591</b>

**b) Fundos imobiliários**

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As características dos fundos de investimento imobiliário com sua quantidade total e sua respectiva quantidade detida pelo Fundo estão apresentadas abaixo:

<b>2025</b>						
	<b>Ticket</b>	<b>Quantidade emitida</b>	<b>Quantidade detida</b>	<b>% de Participação</b>	<b>Valor de Mercado</b>	<b>Tipo</b>
1	AUTONOMAS V FII (*)	500.399	200.399	40,05%	12.968	Híbrido
2	ALZR11	12.226.625	470.180	3,85%	4.754	Híbrido
2	ALZR13	12.226.625	-	0,00%	-	Híbrido
2	ALZR14	12.226.625	-	0,00%	-	Híbrido
3	BRCO11	15.905.133	5.733	0,04%	632	Logística
4	BTLG11	43.249.151	18.069	0,04%	1.806	Híbrido
5	CPTS11	317.828.140	174.689	0,05%	1.305	Títulos e Val. Mob.
6	HGBS11	12.729.800	69.970	0,55%	1.392	Shoppings
7	HGRU11	18.406.458	-	0,00%	-	Híbrido
8	JSRE11	20.767.328	32.224	0,16%	2.143	Híbrido
9	KNIP11	80.078.186	2.077	0,00%	189	Títulos e Val. Mob.
10	LPLP15	498.510	-	0,00%	-	Residencial
11	MCCI11	16.960.024	-	0,00%	-	Títulos e Val. Mob.
12	PVBI11	27.130.067	88.521	0,33%	6.744	Lajes Corporativas
13	RBRL11	6.687.035	14.200	0,21%	1.124	Logística
14	RBRP11	12.179.187	12.913	0,11%	654	Outros
15	RBRR11	15.057.201	-	0,00%	-	Títulos e Val. Mob.
16	TEPP11	4.221.967	10.656	0,25%	900	Lajes Corporativas
17	TRXF11	20.035.563	3.429	0,02%	352	Híbrido
17	TRXF13	20.035.563	1.705	0,01%	175	Híbrido
18	VISC11	28.828.640	7.365	0,03%	763	Shoppings
19	BARI11	4.634.191	7.353	0,16%	581	Títulos e Val. Mob.
20	BPFF11	4.492.326	2.804	0,06%	167	Fof
21	HSAF11	2.526.360	3.467	0,14%	276	Títulos e Val. Mob.
22	HSML11	20.808.572	6.705	0,03%	572	Shoppings
23	ICRI11	3.857.359	108	0,00%	10	Títulos e Val. Mob.
24	LPLP11	580.510	31.456	5,42%	10.124	Residencial
25	LVBI11	16.118.565	6.073	0,04%	625	Logística
26	MCRE11	111.598.921	3.138	0,00%	26	Títulos e Val. Mob.
27	RBVA11	156.143.050	52.870	0,03%	450	Outros
<b>Total</b>			<b>1.226.104</b>		<b>48.732</b>	

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

						2024
	Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
1	AUTONOMAS V FII (*)	N/A	200.399	N/A	19.532	N/A
2	ALZR11	12.226.625	934	0,01%	101	Híbrido
2	ALZR13	12.226.625	331	0,00%	36	Híbrido
2	ALZR14	12.226.625	46.972	0,38%	5.094	Híbrido
3	BRCO11	15.905.133	5.003	0,02%	568	Logística
4	BTLG11	43.249.151	48.705	0,11%	4.858	Híbrido
5	CPTS11	317.828.140	129.017	0,04%	1.067	Títulos e Val. Mob.
6	HGBS11	12.729.800	3.825	0,03%	810	Shoppings
7	HGRU11	18.406.458	692	0,00%	90	Híbrido
8	JSRE11	20.767.328	32.224	0,16%	2.149	Híbrido
9	KNIP11	80.078.186	737	0,00%	71	Títulos e Val. Mob.
10	LPLP15	498.510	31.456	6,31%	13.758	Residencial
11	MCCI11	16.960.024	7.773	0,05%	707	Títulos e Val. Mob.
12	PVBI11	27.130.067	88.521	0,33%	8.167	Lajes Corporativas
13	RBRL11	6.687.035	2.979	0,04%	228	Logística
14	RBRP11	12.179.187	10.891	0,04%	637	Outros
15	RBRR11	15.057.201	33	0,00%	3	Títulos e Val. Mob.
16	TEPP11	4.221.967	6.872	0,09%	632	Lajes Corporativas
17	TRXF11	20.035.563	2.879	0,01%	303	Híbrido
18	VISC11	28.828.640	3.272	0,01%	381	Shoppings
<b>Total</b>			<b>623.515</b>		<b>59.192</b>	

(\*) Fundo não listado na bolsa.

**1) Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas V Responsabilidade Limitada - Autonomas V FII**

O Fundo foi constituído em 23 de janeiro de 2024 e iniciou suas atividades em 31 de janeiro do mesmo ano. É composto por classe única e tem prazo o prazo de duração determinado, encerrando-se em 7 anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

O público-alvo são investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderantemente na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, em especial, imóveis residenciais construídos ou em construção e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas. Adicionalmente, a classe poderá investir em aplicações financeiras (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento da classe definida no regulamento vigente. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **2) Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - ALZR11, ALZR13 e ALZR14**

O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM no 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de dezembro de 2017 e o início de suas atividades em 27 de dezembro de 2017.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack" e "Retrofit") que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 10, do Regulamento; e (ii) indiretamente (a) em ações ou cotas de sociedade de propósito específico ("SPE"); (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas "b" e acima, são doravante denominados Ativos-Alvo").

## **3) Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - BRCO11**

O Fundo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Bresco FII" ou "Fundo"), anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust" ou "Administradora"), foi constituído em 5 de agosto de 2016, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores. O Fundo possui suas cotas registradas na B3 pelo código BRCO11.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira pelo Gestor. A parcela dos recursos do Bresco FII que não for investida na aquisição de ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros, em observância à política de investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em ativos financeiros. A carteira do Fundo é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **4) BTG Pactual Logística Fdo Inv Imob – FII - BTLG11**

O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nu 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 6 de agosto de 2010 e teve sua primeira integralização de cotas em 3 de agosto de 2010.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóvel em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de tração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na torma do artigo 54-A da Lei nu 8.245, de 18 de outubro de 1.991, contorme alterada ("Lei 8.245/91"), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos-Avo").

#### **5) Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII - CPTS11**

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") até 20 de dezembro de 2019, data em que foi transferido para a administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Atual Administradora"), através de decisão tomada na AGE realizada em 18 de novembro de 2019, foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores. O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); e (iv) letras hipotecárias ("LH"). O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

#### **6) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - HGBS11**

O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou suas atividades em 27 de dezembro de 2006, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas elou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers", desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **7) Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - HGRU11**

O Patria Renda Urbana FII RL UnicaFII ("Fundo") foi constituído em 31 de janeiro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, destinado a pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 14 de março de 2018, a qual foi iniciada em 28 de março de 2018 e encerrada em 27 de abril de 2018, após distribuição de 1.500.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 14 de fevereiro de 2018.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos Imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

#### **8) JS Real Estate Multigestão – FII - JSRE11**

O JS Real Estate Multigestão – FII ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 07.06.2011 e iniciando suas atividades na mesma data. É uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente. É destinado a pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no Exterior, bem como a outros fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos seguintes ativos: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (b) 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 fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (e) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03, (f) cotas de outros FII, (g) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e 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, (h) Letras Hipotecárias ("LH"), (i) Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"); (j) Letras Imobiliárias garantidas ("LI"), definidos em seu regulamento.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **9) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNIP11**

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu Regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

#### **10) Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário - LPLP15**

O Lago da Pedra — Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust" ou "administradora"), foi constituído em 07 de fevereiro de 2020 e tendo iniciado suas atividades em 06 de setembro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. ("companhia investida"), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

#### **11) Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII - MCCI11**

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; e adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

### **12) Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties - PVBI11**

O Fundo de investimento Imobiliário - VBI Prime Properties ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 04 de março de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 22 de julho de 2020.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (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 FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo"). O Fundo deve investir, no mínimo, 2/3 do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e pode ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (1) Letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"); (2) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (3) O Fundo pode investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% do patrimônio líquido, nos primeiros 12 meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e (ii) após o mencionado período de 12 meses, o Fundo poderá investir 15% de seu patrimônio líquido.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **13) RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário - RBRL11**

O RBR LOG - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 22 de novembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 02 de janeiro de 2020. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas, preponderantemente, por meio de investimentos em ativos alvos e outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração, notadamente locação, advinda da exploração dos ativos alvo do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos alvo e dos outros ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os ativos alvos do Fundo são: (i) os imóveis alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis alvo; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, em especial empresas que invistam, direta ou indiretamente, em imóveis alvo; e (iii) cotas de fundos de investimento, nos termos permitidos pela regulamentação aplicável, que invistam nos ativos descritos nos itens (i) e (ii). Os imóveis alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

### **14) Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII - RBRP11**

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015.

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas ("cotistas") mediante distribuição de rendas obtidas por meio dos investimentos nos ativos mencionados. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **15) Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade - RBRR11**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM no 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 02 de maio de 2018.

O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

O Fundo deverá investir no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em CRIs.

#### **16) Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - TEPP11**

O Fundo de Investimento Imobiliário — Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM no 472/08 pela instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 25 de novembro de 2016 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de setembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no seu regulamento, pela lei e disposições da CVM.

#### **17) TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII - TRXF11, TRXF 13**

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário — FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM no 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 21 de agosto de 2017 tendo realizado suas atividades em 15 de outubro de 2019. O Fundo é destinado ao público em geral.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Conforme a política de investimento definida no regulamento, o Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo IO da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta com nova emissão de cotas).

### **18) Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII - VISC11**

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu Regulamento, pela Resolução C VM no 175/22 e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em IO de março de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. A gestão do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos desinvestimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como Investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de cotas e respectiva distribuição pública, a administração e a gestão poderão restringir público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos Imóveis visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial destes, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual venda.

### **19) Fundo De Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I – FII - BARI11**

O Fundo é administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), foi constituído em 12 de dezembro de 2018, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objeto o investimento em (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

#### **20) Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos – BPFF11**

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados Ativos Imobiliários), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no presente Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez. Taxa de Performance 20% do que exceder a variação do IFIX.

#### **21) HSI Ativos Financeiros Fundos Investimentos Imobiliários – HSAF11**

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) Letras de crédito imobiliário; (iii) Letras imobiliárias garantidas; (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472. Gestão Ativa. Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark Benchmark: Maior entre 4% a.a ou 110% da Taxa DI.

#### **22) HSI Malls - HSML11**

O HSI Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de Shopping Centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados. Gestão Ativa. Benchmark: 6,0% | IPCA (a.a.). Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark.

#### **23) Itaú Crédito Imobiliário IPCA – ICRI11**

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir seus recursos em (i) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), (iii) Letras Hipotecárias (“LH”), (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), e (v) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável. As disponibilidades

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e do Prospecto.

#### **24) Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário – LPLP11**

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário responsabilidade limitada, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “administradora”), foi constituído em 07 de fevereiro de 2020 e tendo iniciado suas atividades em 06 de setembro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. (“companhia investida”), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

#### **25) Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico - Responsabilidade Limitada – LVBI11**

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

#### **26) Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – MCRE11**

Objetivo do Fundo O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo. Taxa de Performance 20% sobre o que exceder IPCA+6% a.a. Público Alvo Investidores Profissionais.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**27) Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada- RBVA11**

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, e aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação. Gestão Ativa.

	<u>2025</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>58.770</b>
Resultado com cotas de fundo imobiliário	(2.144)
Venda de Cotas de FII	(748)
Compra - Cotas de FII	116
Recebimento de amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários	(9.672)
Aquisição/venda em cotas de fundos de investimento imobiliários	2.410
<b>Saldo final</b>	<b>48.732</b>
	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
Resultado com cotas de fundo imobiliário	1.494
Venda de Cotas de FII	(548)
Compra - Cotas de FII	970
Recebimento de amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários	(2.716)
Aquisição/venda em cotas de fundos de investimento imobiliários	59.570
<b>Saldo final</b>	<b>58.770</b>

**6. Companhias de capital fechado****a) Composição da carteira de companhia de capital fechado**

As características das ações de companhia investida com sua respectiva quantidade detida estão apresentadas abaixo:

<b>Denominação Social</b>	<b>Participação no capital social</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
ALTO DA BOA VISTA (i)	35%	4.540.299	8.406	9.135	8.855
PROJETO IMOB 26 LTDA (ii)	35%	15.627.885	23.528	24.185	24.465
FELIX SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (iii)	100%	4.059.000	4.059	4.059	-
<b>Total</b>		<b>24.227.184</b>	<b>35.993</b>	<b>37.379</b>	<b>33.320</b>

**Movimentação do investimento em companhia de capital fechado**

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<b>2025</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>33.320</b>
Aquisição de ações de companhias fechadas	4.059
(-) Redução de capital	(1.825)
Resultado com ajuste a valor justo	1.825
<b>Saldo final</b>	<b>37.379</b>

  

	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	31.934
Ajuste a valor justo	1.386
<b>Saldo final</b>	<b>33.320</b>

**i) ALTO DA BOA VISTA (“Sociedade”)**

A sociedade empresária limitada unipessoal tem sede e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907.

A Sociedade poderá, por deliberação tomada pela maioria do capital social, abrir, transferir e/ou encerrar filiais no Brasil ou no exterior.

A Sociedade tem prazo de duração indeterminado.

A Sociedade tem por objeto as seguintes atividades: (i) a compra e venda de bens móveis e imóveis; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16.12.1964; e (iii) a participação em outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia e/ou acionista.

A Sociedade tem por projeto a geração de renda através da venda de suas unidades.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Em 26 de dezembro de 2023 através da 3ª alteração contratual, foi deliberada a redução de capital da Companhia, passando de R\$ 18.207 para R\$ 12.972, representado por 12.972.284 quotas, por considerarem o capital excessivo em relação ao objeto social.

Conforme contrato de compra e venda realizado em 26 de dezembro de 2023, foi deliberada a venda de 4.540.299 quotas da sociedade, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no montante de R\$ 8.406.

Conforme contrato de consórcio Alto da Boa Vista (“Empreendimento”) realizado em 24 de julho de 2021 entre a Alto da Boa Vista LTDA (“SPE Terrenista”) e a Projeto Imobiliário 30 LTDA (“SPE Incorporadora”) e levando em consideração que a SPE Terrenista era proprietária, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 42.513, 56.680, 135.487, 135.488, 135.489, 342.950 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do Estado de São Paulo, com área total de superfície de 2.168,60 m², inscritos na Prefeitura do Município de São Paulo sob os n.ºs de contribuinte 087.096.0028-0 (matrículas 42.513 e 56.680), 087.096.0025-6 (matrícula 342.950) e 087.096.0082-5 (matrículas 135.487, 135.488 e 135.489), respectivamente (“Imóveis”).

O Acordo de Consorciadas é firmado, juntamente com: (a) Contrato de Constituição do Consórcio; (b) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Incorporadora; (c) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Corrente em Garantia e Outras Avenças, decorrentes da alienação das Unidades Autônomas do Empreendimento, em favor dos Intervenientes Anuentes e da SPE Terrenista (“Cessão Fiduciária Recebíveis”); (d) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, decorrentes dos dividendos distribuídos em razão da titularidade da totalidade das quotas de emissão da Projeto Imobiliário 28 Ltda. (CNPJ: 37.594.201/0001-74), em favor dos Intervenientes Anuentes (“Cessão Fiduciária Dividendos”) e (e) Contrato de Compra e Venda de Quotas; bem como quaisquer outros documentos acessórios celebrados no contexto desta operação de desenvolvimento do Empreendimento e constituição do Consórcio (em conjunto, incluindo este instrumento, os “Documentos de Associação”, que regerão a relação das Partes no âmbito do Consórcio).

As Partes celebram este Acordo de Consorciadas com o propósito de estabelecer mais detalhadamente os termos e condições que deverão reger a participação das Consorciadas no âmbito do Consórcio, incluindo, mas não se limitando: (a) à administração do Consórcio; (b) às atribuições de cada uma das Partes no tocante ao Empreendimento e suas respectivas responsabilidades; (c) aos direitos de cada uma das Consorciadas com relação à distribuição das receitas do Empreendimento; e (d) às situações de impasse que poderão advir de suas participações no Consórcio.

Em 30 de junho de 2025 os investimentos na investida foram avaliados a valor justo com base em laudo de avaliação econômico-financeira elaborado pela Colliers Technical Services, que adotou a metodologia método da capitalização de renda, o qual foi validado pelo administrador. Seguem as principais premissas utilizadas na avaliação: A avaliação foi realizada pelo método de capitalização de renda, através de análise do fluxo de caixa descontado, no qual consideradas todas as receitas, custos e despesas do projeto durante o período de análise, descontando a taxa compatível com o mercado. Por se tratar de um projeto com vocação para gerar renda através da venda de suas unidades, o Método de Capitalização de Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado, pois através dele estima-se o valor através da capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo projeto, mediante a análise do fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis do mercado. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 11% a.a.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

A Colliers é uma empresa global diversificada de serviços profissionais e gestão de investimentos. Atua por meio de três plataformas líderes do setor – Serviços Imobiliários, Engenharia e Gestão de Investimentos – com um modelo de negócios comprovado, uma cultura empreendedora e uma filosofia de parceria única, que impulsionam o crescimento e a geração de valor. Impulsionada por uma liderança visionária, a Colliers tem consistentemente proporcionado um retorno anual composto de aproximadamente 20% aos acionistas ao longo de 30 anos.

#### **ii) PROJETO IMOB 26 LTDA (“Sociedade”)**

A sociedade empresária limitada em sede e foro jurídico em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907.

A sociedade poderá, por deliberação tomada pela maioria do capital social, abrir, transferir e/ou encerrar filiais no Brasil ou no exterior.

A sociedade tem prazo de duração indeterminado.

A sociedade tem por objeto as seguintes atividades: (i) a compra e venda de bens móveis e imóveis; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16.12.1964; e (iii) a participação em outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia e/ou acionista.

A Sociedade tem por projeto a geração de renda através da venda de suas unidades.

Em 26 de dezembro de 2023 através da 3ª alteração contratual, foi deliberada a redução de capital da Companhia, passando de R\$ 53.471 para R\$ 44.651, representado por 8.820 quotas, por considerarem o capital excessivo em relação ao objeto social.

Conforme contrato de compra e venda realizado em 26 de dezembro de 2023, foi deliberada a venda de 15.627.885 quotas da sociedade, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no montante de R\$ 23.528.

Conforme contrato de consórcio Jardins (“Empreendimento”) realizado em 24 de novembro de 2020 entre Projeto Imobiliário 26 LTDA (“SPE Terrenista”) e Projeto Imobiliário 28 LTDA (“SPE Incorporadora”). Diante disso, a SPE Terrenista e SPE Incorporadora doravante denominadas em conjunto como “Consoiciadas” e, isolada e indistintamente, como “Consoiciada”. A SPE Terrenista é a atual proprietária, dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Augusta e Alameda Franca, objeto das matrículas n.ºs 51.808, 20.225, 20.226, 20.227, 20.228, 21.144, 21.145, 51.807, 49.520, com área total de superfície aproximada de 1.476m<sup>2</sup> observadas as retificações necessárias indicadas na Cláusula 5.1.12(xi) do Contrato de Compra e Venda de Quotas, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do Estado de São Paulo, inscritos na Prefeitura do Município de São Paulo sob os n.ºs de contribuinte 010.094.0263-3, 010.094.0051-7, 010.094.0050-9, 010.094.0021-5, 010.094.0020-7, 010.094.0052-5, 010.094.0052-5, 010.094.0264-1, 010.094.0046-0 e 010.094.0047-9, respectivamente (“Imóveis”). As Partes celebraram o Acordo de Consoiciadas com o propósito de estabelecer mais detalhadamente os termos e condições que deverão reger a participação das Consoiciadas no âmbito do Consórcio, incluindo, mas não se limitando: (a) à administração do Consórcio; (b) às atribuições de cada uma das Partes no tocante ao Empreendimento e suas respectivas responsabilidades; (c) aos direitos de cada uma das Consoiciadas com relação à distribuição das receitas do Empreendimento; e (d) às situações de impasse que

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

poderão advir de suas participações no Consórcio.

Em 30 de junho de 2025 os investimentos na investida foram avaliados a valor justo com base em laudo de avaliação econômico-financeira elaborado pela Colliers Technical Services, que adotou a metodologia método da capitalização de renda, o qual foi validado pelo administrador. Seguem as principais premissas utilizadas na avaliação: A avaliação foi realizada pelo método de capitalização de renda, através de análise do fluxo de caixa descontado, no qual consideradas todas as receitas, custos e despesas do projeto durante o período de análise, descontando a taxa compatível com o mercado. Por se tratar de um projeto com vocação para gerar renda através da venda de suas unidades, o Método de Capitalização de Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado, pois através dele estima-se o valor através da capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo projeto, mediante a análise do fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis do mercado. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 11% a.a.

A Colliers é uma empresa global diversificada de serviços profissionais e gestão de investimentos. Atua por meio de três plataformas líderes do setor – Serviços Imobiliários, Engenharia e Gestão de Investimentos – com um modelo de negócios comprovado, uma cultura empreendedora e uma filosofia de parceria única, que impulsionam o crescimento e a geração de valor. Impulsionada por uma liderança visionária, a Colliers tem consistentemente proporcionado um retorno anual composto de aproximadamente 20% aos acionistas ao longo de 30 anos.

**iii) FELIX SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Sociedade”)**

Conforme 1º alteração e consolidação do contrato social da Sociedade, realizada em 20 de dezembro de 2024, a ViewCo Construtora (“antiga sócia”) realizou o aumento de capital da Sociedade de R\$ 10 para R\$ 3.551, um aumento, portanto, de R\$ 3.541 totalmente subscrita e integralizada, mediante realização de AFAC, no valor nominal de R\$ 1 cada.

## XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Posteriormente, a ViewCo Construtora realizou a redução de capital da Sociedade de R\$ 3.551 para R\$ 3.547, sendo uma redução, portanto, de R\$ 4 para fins de absorção de perdas irreparáveis, nos termos do Artigo 1.082, I, do Código Civil, com a redução proporcional do valor nominal das quotas de emissão da Sociedade. Em razão da deliberação acima, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$ 3.547, dividido em 3.551 quotas, com o valor nominal de R\$ 0,998835422 cada. A ViewCo, no ato, resolveu aprovar o grupamento da totalidade de emissão da Sociedade quotas da Sociedade, na proporção de 0,998835422 novas quotas para cada 1 nova quota anteriormente existente, de forma que o capital social deixa de ser dividido por 3.551.500 quotas e passa a ser dividido por 3.547.364 quotas, todas com o valor nominal de R\$ 1 cada, sem alteração do capital social.

Conforme contrato de compra e venda de cotas com data de 20 de dezembro de 2024, a ViewCo retirando-se da sociedade, cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem, mediante cessão onerosa, 3.547.364 quotas de sua titularidade, representativas do capital da social da Sociedade, assim como todos os direitos e prerrogativas inerentes às referidas quotas, com valor nominal de R\$ 1, compreendendo o montante de R\$ 3.547, devidamente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, para o Fundo e tornando o Fundo o único cotista da Sociedade.

Conforme contrato de constituição do Consórcio View Line Lapa ” (“Empreendimento”) realizado em 20 de dezembro de 2025, a Felix Spe Empreendimentos Imobiliários LTDA (“SPE Terrenista”) e a View Line Lapa Empreendimentos LTDA (“SPE Incorporadora”) e levando em consideração que a SPE Terrenista é proprietária do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Félix Guilhem, nº 940, Lapa, CEP 05.069-000, objeto da matrícula n.º 38.838, com área total de superfície de 1.300m<sup>2</sup>, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, do Estado de São Paulo, inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº de contribuinte 099.002.0176-0 (“Imóvel”) e sobre o imóvel será desenvolvido, sob a forma de incorporação imobiliária de responsabilidade integral e exclusiva da SPE Incorporadora, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”) e legislação correlata, um empreendimento imobiliário para uso residencial designado “View Line Lapa” (“Empreendimento”). A SPE Incorporadora será a incorporadora do Empreendimento e, portanto, a única e exclusiva responsável pelo desenvolvimento, incorporação e construção do Empreendimento, pela comercialização das unidades autônomas do Empreendimento (“Unidades Autônomas”), pela contratação de eventual financiamento imobiliário ou operação de securitização de recebíveis (“Financiamento à Produção”) e/ou contratação de funcionários e pela obtenção, dos projetos legais, alvarás, licenças, licenciamentos, autorizações, certificados relativos à regular execução das obras do Empreendimento perante todos os órgãos competentes e necessários, integral cumprimento de eventuais contrapartidas que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos e todos os demais projetos para executar o escopo da obra do Empreendimento; enfim, tudo o quanto necessário à perfeita e completa execução e licenciamento do Empreendimento, mesmo que não descrito acima, isentando a SPE Terrenista de qualquer responsabilidade neste sentido, ressalvadas eventuais condutas adotadas pela SPE Terrenista que possam impactar diretamente no desenvolvimento do Empreendimento, observados os termos do Acordo de Consorciadas (conforme definido no item “(vii)” adiante) e demais documentos da operação.

O objeto do contrato é a conjugação de esforços por parte das consorciadas para o desenvolvimento, sob a responsabilidade integral e exclusiva da SPE Incorporadora, do Empreendimento, sob a forma de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei de Incorporação Imobiliária e legislação correlata, a ser realizado no Imóvel, do qual a SPE Terrenista será a legítima proprietária após a Conclusão da Venda e Compra, bem como a comercialização das Unidades Autônomas observadas as obrigações das Consorciadas constantes neste Contrato e no Acordo de Consorciadas.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Na mesma data, o Fundo realizou um aumento de capital da Sociedade, dos atuais R\$ 3.547 para R\$ 4.059, um aumento, portanto, de R\$ 512 mediante a subscrição de 511.636 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1 cada, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

A Administradora do Fundo, considerou que as ações da Sociedade, adquiridas em 23 de dezembro de 2024 ao seu valor justo, em transação entre partes não relacionadas, ainda representa em 31 de março de 2025 a sua melhor estimativa de valor justo.

A Administradora considerou essa estimativa como a melhor estimativa de valor justo, uma vez que não houve eventos relevantes que afetassem o valor da Sociedade entre a data de aquisição e o encerramento e 30 de Junho de 2025.

## **7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a. Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **b. Fatores de Risco**

### **Risco de Mercado**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, 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 do Fundo 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 que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo 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.

### **Risco de crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo 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 liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

## **8. Patrimônio Líquido**

### **Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e serão nominativas e escriturais.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**a. Subscrição e integralização**

A primeira emissão será no montante de até 35.000 de cotas, com valor inicial de R\$ 10 por cota, sendo, portanto, o valor da primeira emissão será equivalente a, inicialmente, até R\$ 350.000. Não serão admitidas cotas fracionárias.

A distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Após a primeira emissão e o início do funcionamento do fundo, e sem que seja necessária a alteração deste regulamento, o administrador poderá realizar a emissão de novas cotas, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000, sem necessidade de aprovação em assembleia geral e mediante proposta do gestor, desde que observadas as características previstas no regulamento vigente; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em assembleia geral de cotistas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve integralizações de cotas. (2024: foram integralizadas 36.336.910 cotas no montante de R\$ 363.369) conforme demonstrado na demonstração da mutação do patrimônio líquido na rubrica “Integralização de cotas”.

**b. Custos relacionados à emissão de cotas**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o não reconheceu custos relacionados à emissão de cotas. (2024: R\$ 14.845) referente a custos de emissão de cotas, conforme demonstrado no quadro das demonstrações da mutação do patrimônio líquido na rubrica de “Custos relacionados à emissão de cotas”.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>14.845</b>	-
Taxa de distribuição de cotas	-	14.845
<b>Saldo final</b>	<b>14.845</b>	<b>14.845</b>

**c. Amortizações e resgates de cotas**

O Fundo poderá amortizar, a critério do gestor, em comum acordo com o administrador, suas cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente regulamento.

O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste regulamento.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral: (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R\$ 1.000; (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do administrador ou do gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e (iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do prazo para migração.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

**d. Distribuição de rendimentos**

O Fundo 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 pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Resultado líquido contábil</b>	<b>43.184</b>	<b>16.665</b>
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(4.438)	6.295
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	2.035	(562)
<b>Lucro conforme regime de caixa</b>	<b>40.781</b>	<b>22.398</b>
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	38.880	18.169
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento (ii)	-	3.270
<b>Percentual distribuído</b>	<b>95,34%</b>	<b>95,72%</b>

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025, leva 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 período findo em 30 de junho de 2025.

(ii) O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício referentes a competência de junho de 2024 corresponde a R\$ 3.270 no fechamento de 05 de julho de 2024, sendo que estes foram pagos no dia 08 de julho de 2024.

**e. Ambiente de negociação das cotas**

As Cotas serão depositadas (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”); ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Durante exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não teve suas cotas negociadas na “B3”, pois foi negociado no ambiente CETIP.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**f. Evolução e rentabilidade**

<b>Exercício findo em</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Rentabilidade (*)</b>
30 de junho de 2025	9,67	12,44%
30 de junho de 2024	9,55	(9,50%)

(\*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições e aportes ocorridos no período.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**9. Prestadores de serviços****Os prestadores de serviços são:**

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Management LTDA.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust DTVM S.A.

**10. Encargos do fundo**

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

<b>Despesas administrativas</b>	<b>R\$</b>	<b>% sobre o PL Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>% sobre o PL Médio</b>
Taxa de administração	3.973	1,15%	2.295	0,64%
Taxa B3/SELIC	116	0,03%	45	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	44	0,01%	6	0,00%
Auditoria externa	35	0,01%	-	0,00%
Laudo de avaliação	22	0,01%	-	0,00%
Resultado com ajuste crava cotas	10	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	19	0,01%
Publicações	-	0,00%	15	0,00%
Corretagens	-	0,00%	1	0,00%
<b>Total</b>	<b>4.206</b>	<b>1,14%</b>	<b>2.381</b>	<b>0,66%</b>

**Patrimônio líquido médio****345.116****356.035****a) Remuneração do Administrador e Gestor**

Taxa Máxima Global engloba a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") e ao Gestor ("Taxa de Gestão"), bem como aquelas referentes aos serviços de custódia e controladoria de ativos.

## XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O Administrador e o Gestor receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor do Fundo, remuneração conjunta (“Taxa Máxima Global”) composta de 1,15% ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (ii) o valor de mercado Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$25, atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe.

### Taxa de Performance

20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

Onde: VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance; CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano; Resultados: Resultados =  $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$ , onde: Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance; Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

O Fundo não possui taxa ingresso e taxa de saída.

## **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **11. Atos societários**

Em 25 de junho de 2025, através do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Responsabilidade Limitada foi deliberado: I. Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis. II. promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas; e III. consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

#### **12. Política de divulgação das informações**

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 175, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

#### **13. Informações tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

**XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 52.357.468/0001-31

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo de 30 de Junho de 2025 e período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de Junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**14. Transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	2025		2024	
		Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	316	3.790	316	2.295

**15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

**16. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

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

\* \* \*

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

Lizandro Sommer Arnoni  
CPF:279.902.288-07