



XP Hedge Fund – FII – XPHF11

XP Selection FoF FII – XPSF11

3º Trimestre de 2025

Agenda

1. Carta do Gestor
2. Cenário Macroeconômico
3. O Mercado Imobiliário e de Crédito
4. Performance e Alocação dos Fundos



1. Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2025

No cenário internacional, o terceiro trimestre foi marcado por uma nova rodada de tarifas e negociações entre Estados Unidos e China, intensificando a volatilidade nos mercados e elevando o risco de uma nova rodada na guerra comercial entre as duas maiores economias do mundo. Além disso, outro fator relevante foi a ausência de consenso no Congresso americano sobre o orçamento para o próximo ano, o que levou o governo a um *shutdown* no final de setembro, paralisando atividades não essenciais e adicionando incerteza ao ambiente econômico.

Do lado da política monetária, observou-se uma mudança de postura do Federal Reserve, sinalizada durante a conferência de Jackson Hole, quando Jerome Powell indicou a possibilidade de cortes na taxa de juros. Essa orientação se materializou na reunião de setembro, com um ajuste de 25 pontos-base, levando a taxa para o intervalo de 4,00% a 4,25%. A decisão foi justificada pela desaceleração do mercado de trabalho e pela maior sensibilidade da autoridade monetária aos sinais de enfraquecimento da atividade econômica.

Esses movimentos no ambiente internacional, tiveram reflexos sobre os ativos domésticos com ênfase nos impactos relevantes decorrentes da imposição de tarifas de 50% pelos Estados Unidos sobre importações de diversos setores. Esse movimento teve caráter predominantemente político, em resposta ao julgamento do ex-presidente Jair Bolsonaro, ocorrido em meados de outubro e que resultou em sua condenação. Apesar da tensão inicial, observa-se um esforço recente de reaproximação entre os dois países, com vistas à renegociação da política comercial.

Outro ponto de destaque foi o desfecho do impasse envolvendo o IOF, após decisão do ministro Alexandre de Moraes, que validou quase integralmente o decreto presidencial que elevava as alíquotas do imposto, revogando apenas a inclusão das operações de “risco sacado”. Essa decisão é particularmente relevante por sinalizar maior probabilidade de outras medidas estruturais serem definidas de forma unilateral, aumentando a percepção de incerteza regulatória.

Em termos de atividade econômica, o país segue em trajetória de desaceleração, reflexo da política monetária contracionista que tem afetado principalmente os investimentos em bens de capital e o consumo de bens duráveis. Por outro lado, os dados do primeiro semestre indicam um mercado de trabalho ainda aquecido, com crescimento da massa salarial. Na avaliação da Gestão, mesmo diante do cenário desafiador de taxas de juros, a atividade deve continuar resiliente nos próximos meses por conta do mercado de trabalho ainda dinâmico, o que vem sustentando taxas de desemprego historicamente baixas (5,6% em setembro) e pelo impulso fiscal, com destaque para o pagamento de precatórios, que somaram cerca de R\$ 65 bilhões.

No campo da política monetária, ocorreram duas reuniões do Copom, ambas resultando na manutenção da taxa Selic em 15,00%. Esse patamar reforça o compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação à meta. Importante destacar que, nos últimos meses, as projeções inflacionárias vêm sendo revisadas para baixo, o que pode abrir espaço para ajustes futuros, caso o cenário externo e doméstico se mostrem mais benignos.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX registrou alta de 3,0% no trimestre, acumulando valorização de 15,2% em 2025. Na avaliação do Time de Gestão, esse desempenho refletiu tanto a recuperação da classe de ativos após a forte correção observada no final do ano passado, quanto o movimento de valorização dos ativos de risco, que atingiram novas máximas históricas nas últimas semanas. Como fato relevante, destaca-se a tramitação da Medida Provisória (MP) 1303, que previa alterações na tributação de FIIs, CRIs, CRAs e FIAGros. A proposta, no entanto, foi rejeitada pelo Congresso, mantendo as regras atuais para 2026 e preservando a atratividade desses instrumentos no mercado.

Falando sobre os portfólios, no **XP Selection** o Time de Gestão continuou com a estratégia de reciclagem em parcela dos ativos visando uma substituição das alocações que apresentavam em alguns casos um prejuízo de caixa e baixa expectativa de melhora de resultados no médio prazo, e substituí-los por alocações com maior expectativa de retorno, seja em termos de carregamento ou possibilidade de ganho de capital. O destaque no trimestre ficou para nova alocação no FII Guardian Real Estate (GARE), através da participação na oferta primária, a qual na visão do Time de Gestão estava em um preço de subscrição atrativo diante das perspectivas de resultado futuro do fundo, principalmente atreladas a recente reciclagem de seu portfólio. O GARE é um FII do segmento de tijolo que possui imóveis de boa qualidade com contratos atípicos de locação (contendo multa de rescisão integral) com inquilinos de baixo risco de crédito. Após tal alocação a exposição de GARE no portfólio do XP Selection ficou equivalente a 1,8% do PL. Sendo assim, finalizamos o trimestre alocado 95,7% em FIIs e 4,3% alocado em CRIs a uma taxa média de CDI+2,7%.

Com relação ao **XP Hedge Fund** ao fim de junho, o Fundo estava com 98,0% do portfólio alocado em ativos-alvo, sendo 69,9% em CRIs, 10,3% em Permutas Financeiras, 8,4% em FIIs e 8,5% em Fundos Estruturados. No book de CRI foi realizada novas alocações no CRI Pôr do Sol Urbanizações a uma taxa de IPCA + 10,0% a.a., a empresa tem um histórico sólido no Mato Grosso e mantém relacionamento com a gestora desde 2018. Adicionalmente, nova alocação de R\$ 14,0 milhões no CRI Jardins Berlim com taxa de emissão de IPCA + 9,50% a.a., essa operação foi estruturada com garantia dos recebíveis do projeto Jardins Berlim, do Grupo FGR – Um dos maiores do Centro-Oeste, com P.L próximo a R\$ 1 bi e 38 anos de história no setor. A entrega prevista é em Dezembro de 2026.

Mais detalhes sobre os portfólios dos fundos podem ser encontrados nas próximas páginas do relatório.

XP Hedge Fund – FII – XPHF11

Objetivo do Fundo

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

Informações Gerais

Início do Fundo: 06/12/2023

CNPJ: 52.357.468/0001-31

Gestor: XP Vista Asset Management Ltda.

Taxa de Administração: 1,15% a.a.

Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o CDI + 1,00% a.a.

Patrimônio Líquido: R\$ 348.249.472,71

Quantidades de Cotas: 36.336.910

Cota Patrimonial ex-proventos: R\$ 9,58

Número de Cotistas: 9.252

XP Selection FoF – FII – XPSF11

Objetivo do Fundo

O XP Selection FOF de FII tem por objeto realizar investimentos imobiliários preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. Além de Cotas de FIIs, o XP Selection pode investir em LCIs, CRIs e outros títulos do mercado imobiliário.

Informações Gerais

Início do Fundo: 10/07/2019

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Gestor: XP Vista Asset Management Ltda.

Taxa de Administração: 1,00% a.a.

Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido: R\$ 341.626.119,33

Quantidades de Cotas: 43.302.140

Cota Patrimonial ex-proventos: R\$ 7,89

Número de Cotistas: 57.904

Destaques do 3º Trimestre de 2025

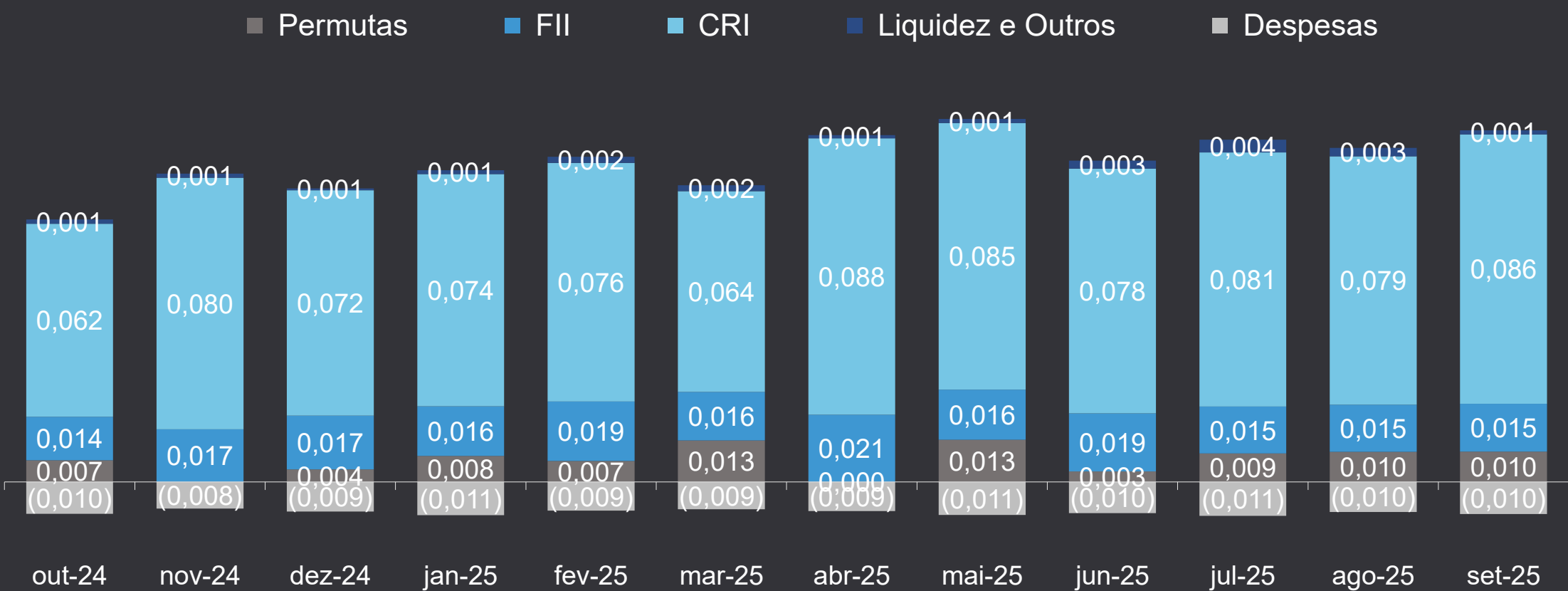
XP Hedge Fund – FII - XPHF

- Resultado do Fundo foi igual a **R\$ 0,30/Cota** no trimestre, sendo o valor distribuído de **R\$ 0,30/Cota**.
- Dado as condições de mercado, a alocação do portfólio seguiu tendo como **foco principal as operações de CRIs** e em menor escala, permutas financeiras e fundos imobiliários. No fim de junho o *book* de CRIs continha **29 operações**, sendo **R\$ 198,2 milhões** operações indexadas a uma taxa média de aquisição de **IPCA + 8,73% a.a.** e **R\$ 45,3 milhões** a uma taxa média de **CDI + 3,02% a.a.**
- Novas alocações em crédito no **CRI Pôr do Sol** a uma taxa de **IPCA +10,0% a.a.** e no **CRI Jardins Berlim**, do Grupo FGR a uma taxa de **IPCA + 9,5% a.a.**
- Com relação ao *book* de **fundos imobiliários** aproveitamos a melhora dos preços no secundário para reciclar parcela dos FIIs voltando a ter de maneira mais recorrente **ganho de capital** com o giro dos ativos.
- Não tivemos novas movimentações no *book* de permutas.
- O **XPHF** encerrou o mês com um cota de **R\$ 9,58**, com um **dividend yield de 15,77%¹ anualizado**.

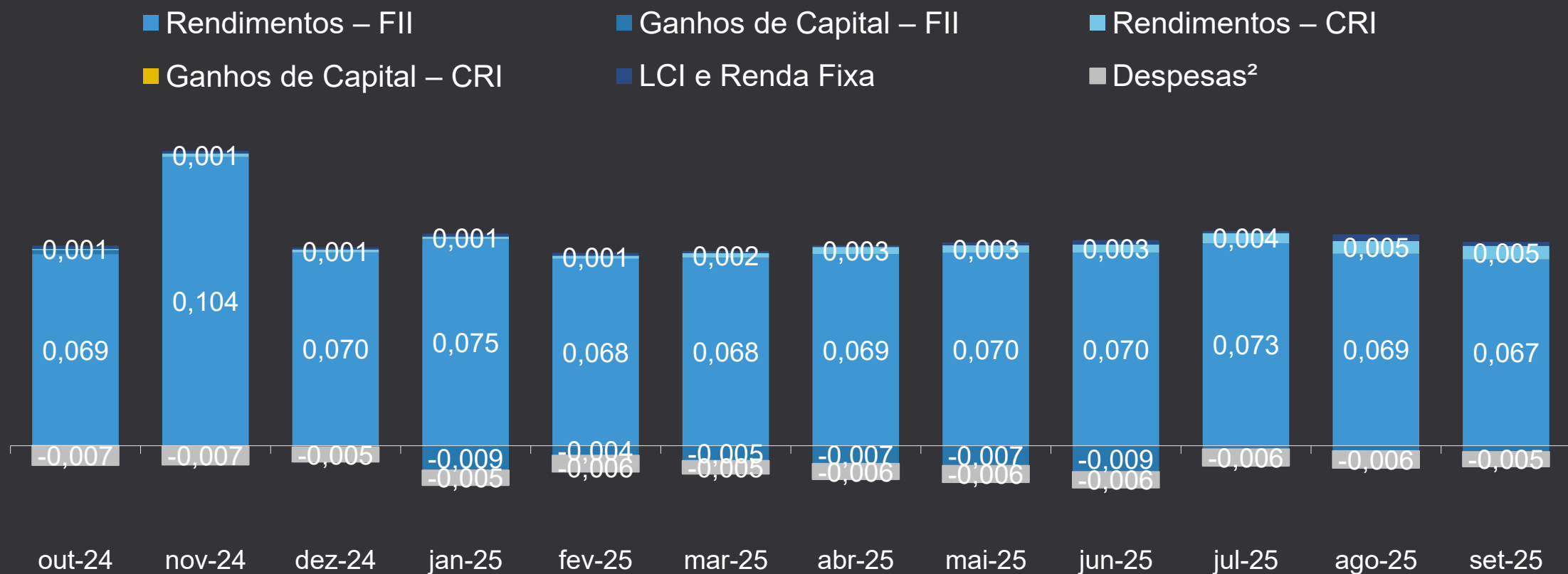
XP Selection FoF – FII – XPSF

- Resultado do Fundo foi igual a **R\$ 0,205/Cota** no trimestre, sendo o valor distribuído de **R\$ 0,195/Cota**.
- As alocações em **fundos imobiliários** foram marginalmente ajustadas, buscando um **reduzir** parcela alocada em FIIs com **baixa expectativa de geração de resultados no curto/médio prazo** por outras alocações de melhor retorno.
- Nova alocação no **FII Guardian Real Estate (GARE)**, através da participação na oferta primária
- Nesse trimestre foram mantidas as posições estratégicas no book CRIs. Dessa forma ao final do mês de setembro, o book de **investimento direto em CRIs totalizou R\$ 14,0 milhões**, o que representa uma exposição de **4,08% do PL** do fundo a uma taxa de **CDI + 2,7%**.
- O **XPSF11** encerrou o mês com uma cotação de **R\$ 6,22 por cota**, com um **dividend yield de 15,63%² anualizado**.

XP Hedge Fund – FII – XPHF11



XP Selection FoF – FII – XPSF11



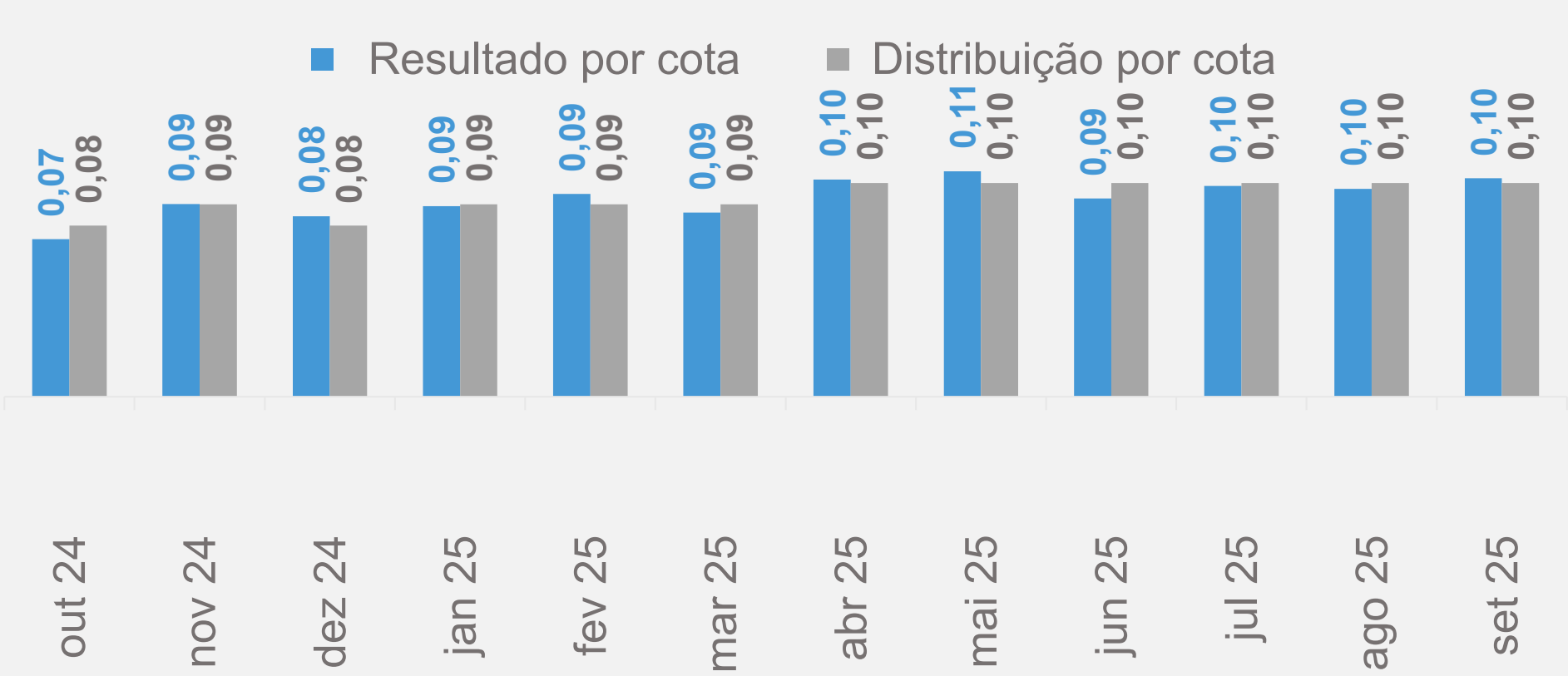
Fonte: XP Asset Management

1 O cálculo do Dividend Yield leva em consideração a cota patrimonial do mês de referência do relatório e um Gross-up de 15%
2 O cálculo do Dividend Yield leva em consideração a cota de fechamento do mês de referência do relatório antes da distribuição de proventos e um Gross-up de 15%

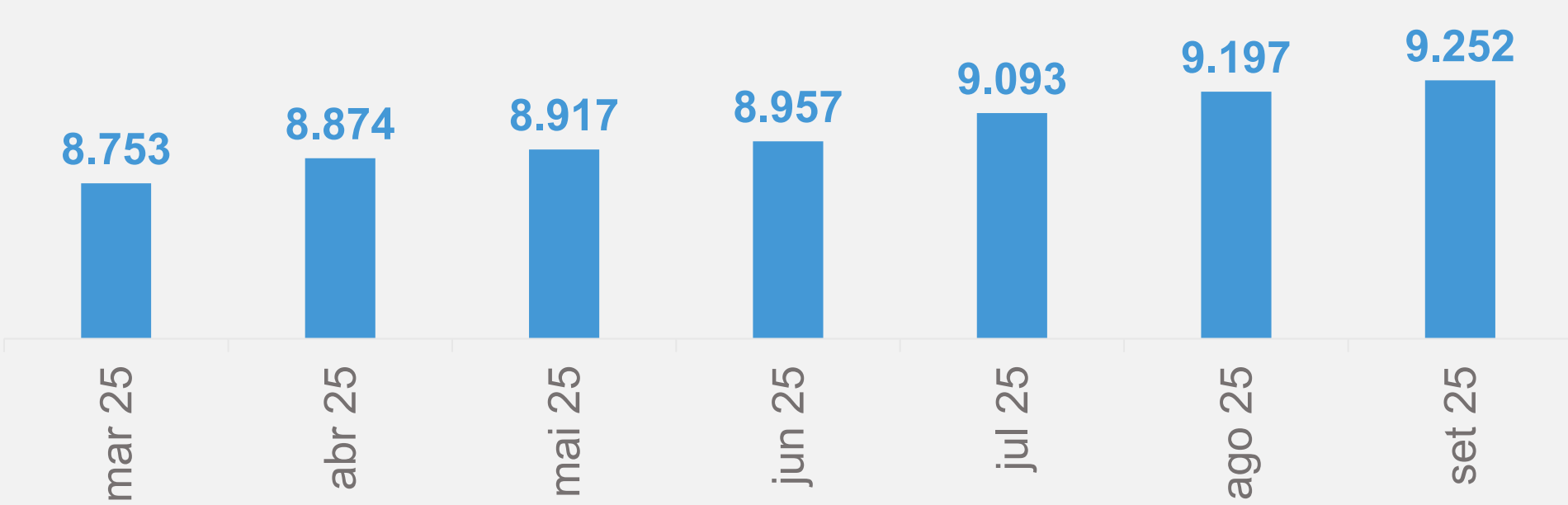
Performance dos Fundos

XPHF11

Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)

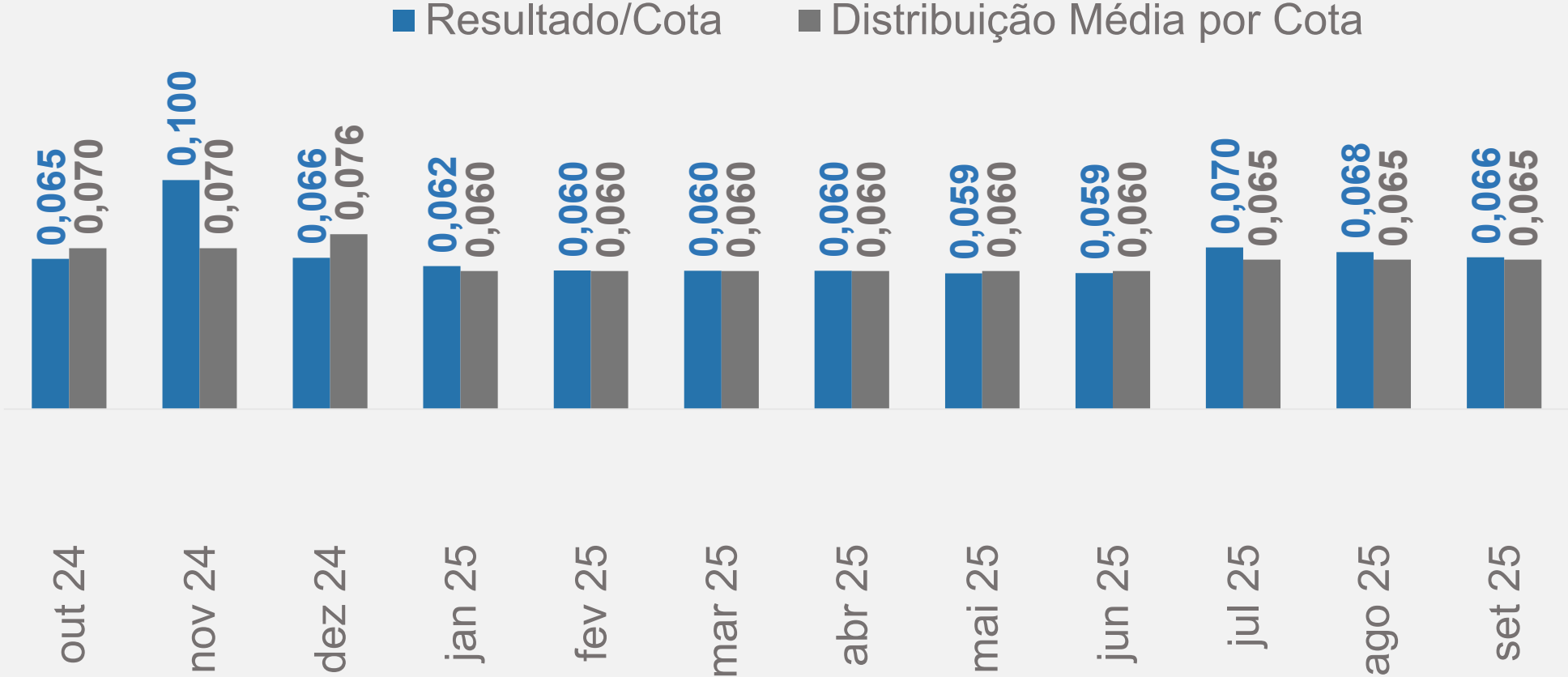


Evolução Número de Cotistas

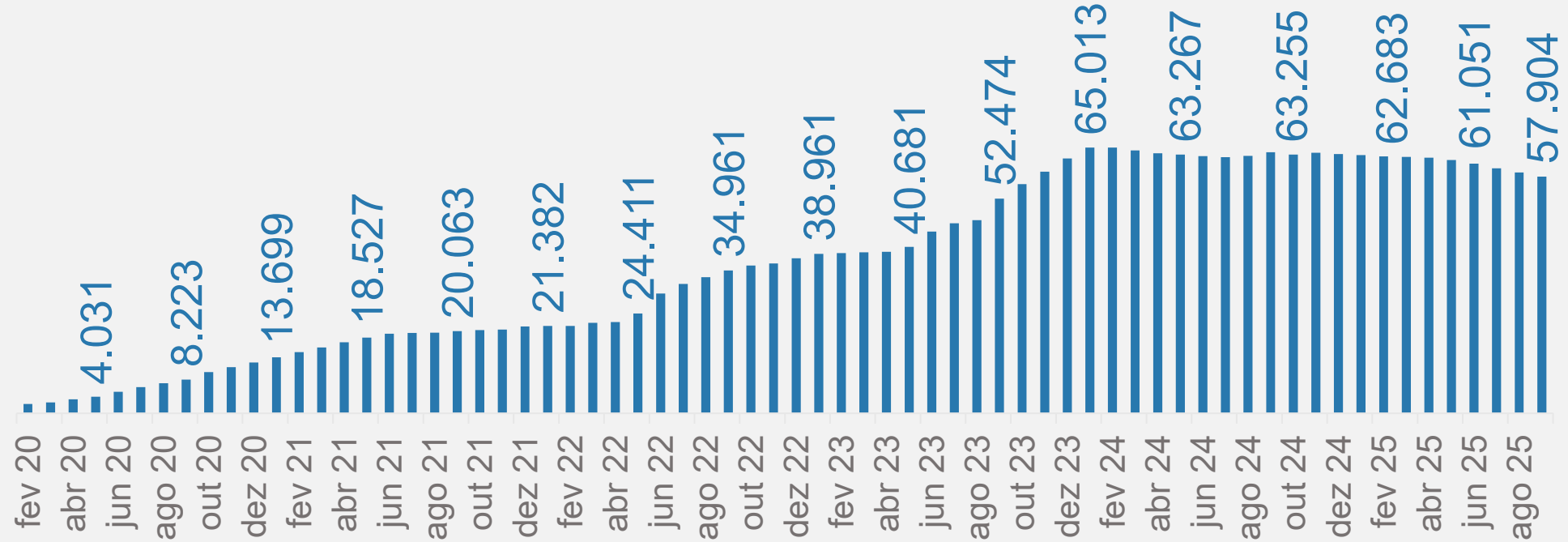


XPSF11

Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Número de Cotistas



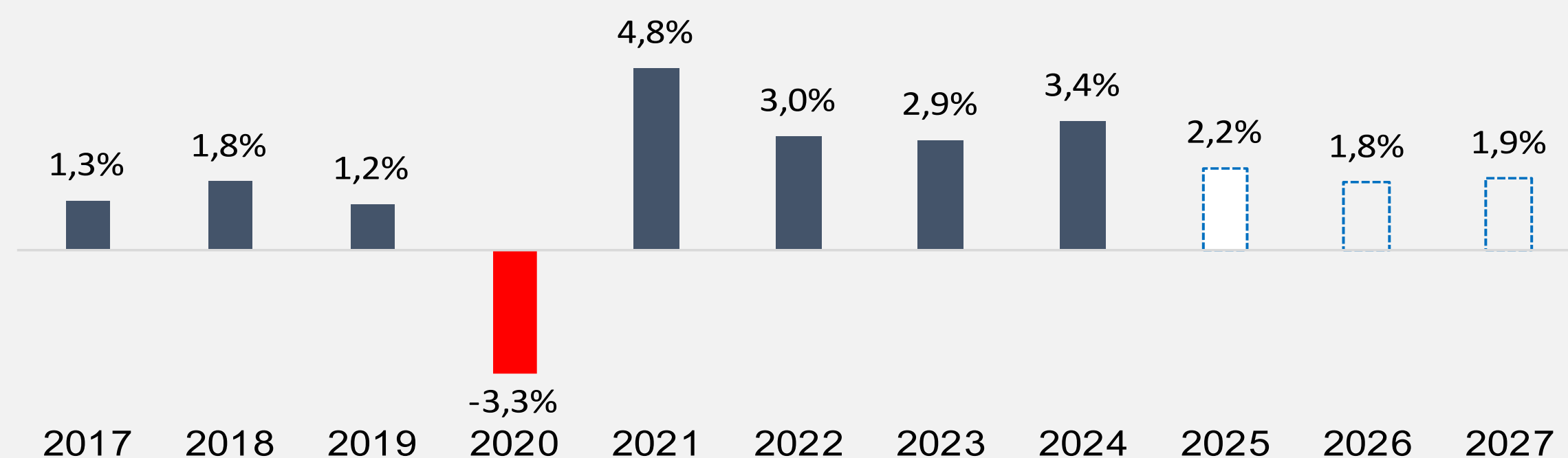
2. Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)

8

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



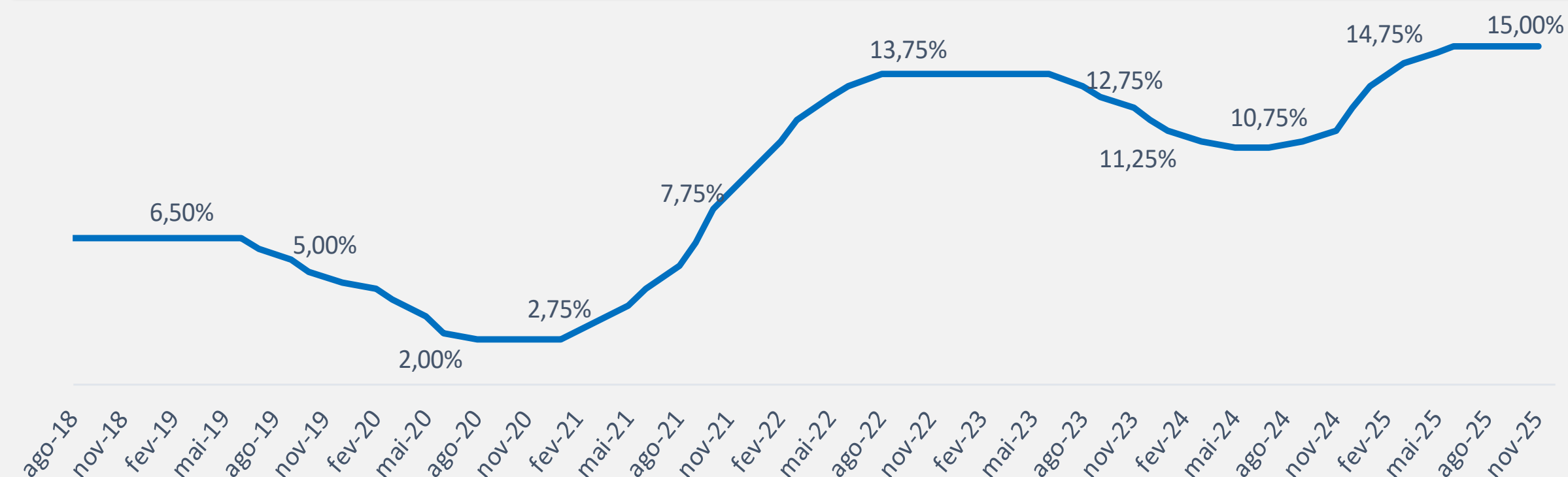
- A estimativa de crescimento do **PIB para 2025 é de 2,16%**¹, conforme a última divulgação do boletim Focus.
- A atividade econômica **continua resiliente**, com os dados do Caged indicando um mercado de trabalho aquecido; em setembro, foram criadas 213 mil novas vagas, superando o desempenho de agosto.
- Por outro lado, o mercado de crédito apresenta inflexão, caracterizada pela manutenção das taxas de juros em patamar elevado e **menor apetite ao risco**, o que pode impactar negativamente o consumo das famílias e a formação bruta de capital fixo.
- O Índice de Confiança Empresarial (ICE) do FGV IBRE ficou praticamente estável em outubro, recuando 0,1 ponto, para 89,5 pontos. Na métrica de médias móveis trimestrais, o índice apresenta tendência de queda, com recuo de 0,7 ponto, indicando menor propensão a investimentos³.
- Por fim, destacam-se alguns fatores que podem gerar volatilidade nos mercados: (i) a incerteza quanto ao ritmo da atividade econômica nos EUA, especialmente em virtude das **novas políticas tarifárias**; (ii) a **trajetória da dívida pública no Brasil e os esforços legislativos do governo para compensar aumento de gastos**; e (iii) os desdobramentos políticos e econômicos decorrentes de conflitos, como a guerra entre Ucrânia e Rússia, além do risco de escalada das tensões entre EUA e Venezuela.

¹ Fonte: De 2016 a 2024, IBGE e FGV; De 2025 a 2027 Relatório Focus do Banco Central de 07/11/2025.

² Fonte: Banco Central do Brasil.

³ FGV IBRE

Meta Selic – Histórico²

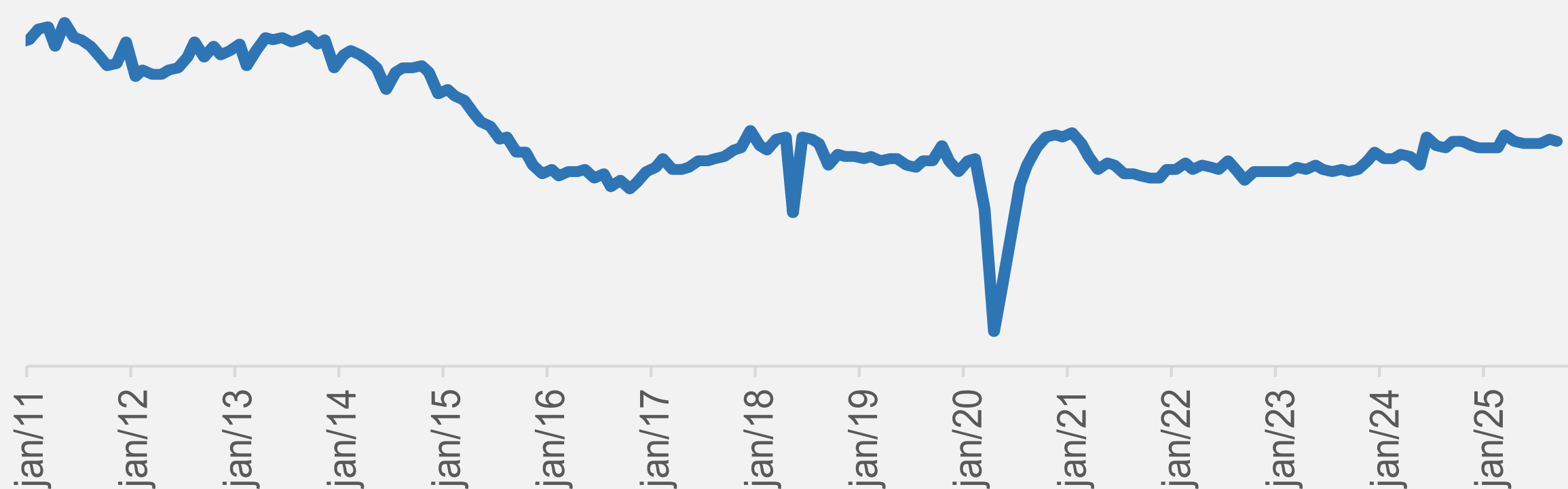


- Na última reunião, o Copom manteve a **taxa básica de juros em 15,00%**. Embora o mercado esperasse uma sinalização mais suave, o Comitê adotou um tom cauteloso, com poucas mudanças, evidenciando que a inflação continua sendo uma preocupação central.
- O Copom observa que o **ambiente externo permanece incerto**, influenciado pela **política comercial dos EUA**, o que impacta nas condições financeiras globais e mantém um ambiente marcado por tensões geopolíticas.
- No âmbito doméstico, embora o conjunto dos indicadores de **atividade econômica apresente moderação no crescimento**, o **mercado de trabalho ainda demonstra dinamismo**. Os dados recentes indicam que a inflação cheia e as medidas subjacentes **permanecem acima da meta estabelecida**.
- O Comitê reforça a necessidade de manter uma política monetária contracionista por um período prolongado para controlar a inflação.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta que a taxa **Selic deve encerrar 2025 no patamar estabilizado de 15,00%**, sem expectativa de cortes no curtíssimo prazo.

Cenário Macroeconômico (02/03)

9

Produção Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹

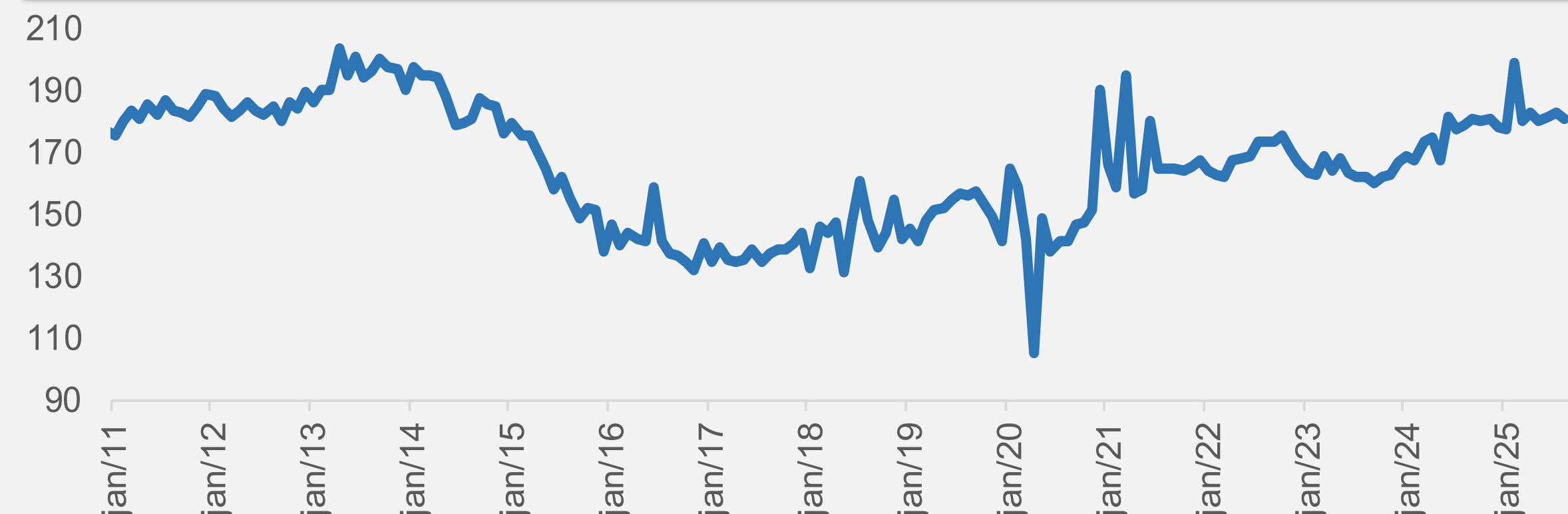


- No mês de setembro, a produção industrial **apresentou queda de -0,4% MoM** na série com ajuste sazonal, após alta de 0,7% em agosto. Na comparação anual, a produção industrial cresceu 2,0%.
- Com esse resultado, a produção industrial se encontra **2,3% acima do nível pré-pandemia**, porém 14,8% abaixo do pico histórico registrado em maio de 2011.
- No mês de setembro, **os destaques negativos foram a produção de motos (-10,2% MoM), automóveis (-3,5% MoM) e refino (-1,1% MoM)**. Entre os setores com desempenho positivo, destacam-se a produção de fumo (+19,5% MoM), tratores e máquinas agropecuárias (+32,5% MoM) e etanol (+5,2% MoM).
- **O resultado ficou abaixo do esperado, com setores de grande peso na pesquisa apresentando desempenho muito fraco** e divergindo de indicadores setoriais. Ainda assim, o terceiro trimestre foi positivo para a indústria.

¹ Fonte: IBGE;

² Fonte: IPEA.

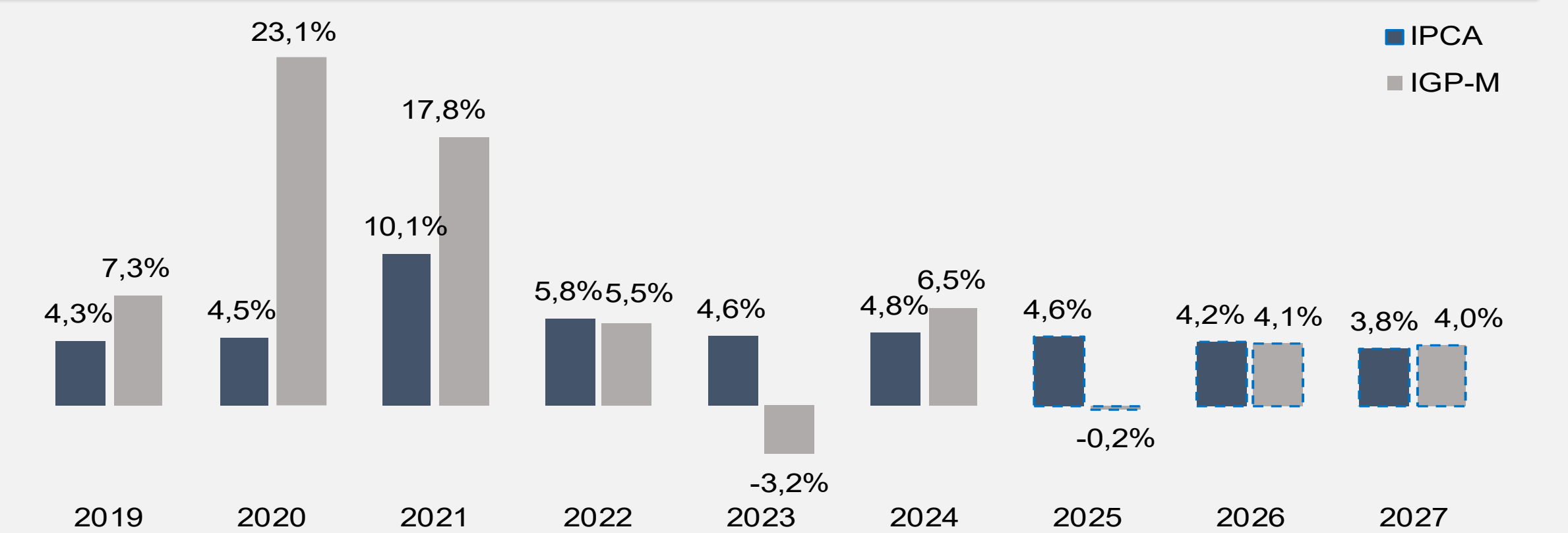
Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) – com ajuste sazonal²



- O Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que abrange os investimentos em máquinas e equipamentos, na construção civil e em outros setores, **recuou 1,2%** em agosto em comparação a julho, na série com ajuste sazonal. Apesar disso, o trimestre móvel encerrado em agosto apresentou avanço **de 0,4%**.
- Na comparação anual, o saldo de agosto apresentou **queda de 0,5%** em relação a agosto de 2024 e alta de **1,9%** sobre o mesmo trimestre móvel. No acumulado dos últimos 12 meses, **os investimentos totais apresentaram uma expansão de 6,8%**.
- Os **investimentos em máquinas e equipamentos** recuaram **3,3%** em agosto na série ajustada sazonalmente, encerrando o **trimestre móvel** com redução **de 0,9%**. Quanto aos seus componentes, a **produção nacional recuou 0,9%** na margem, enquanto as importações tiveram **retração mais acentuada, de 5,8%**. Na comparação por médias móveis, a **produção nacional caiu 0,8%** e as **importações recuaram 2,5%**.
- Em relação aos investimentos **em construção civil**, o resultado de agosto foi um **avanço de 1,9% MoM**. Com esse resultado, que sucedeu à alta de 4,6% em julho, o segmento **registrou uma expansão de 3,2% no trimestre móvel e de 4,8% nos últimos 12 meses**.

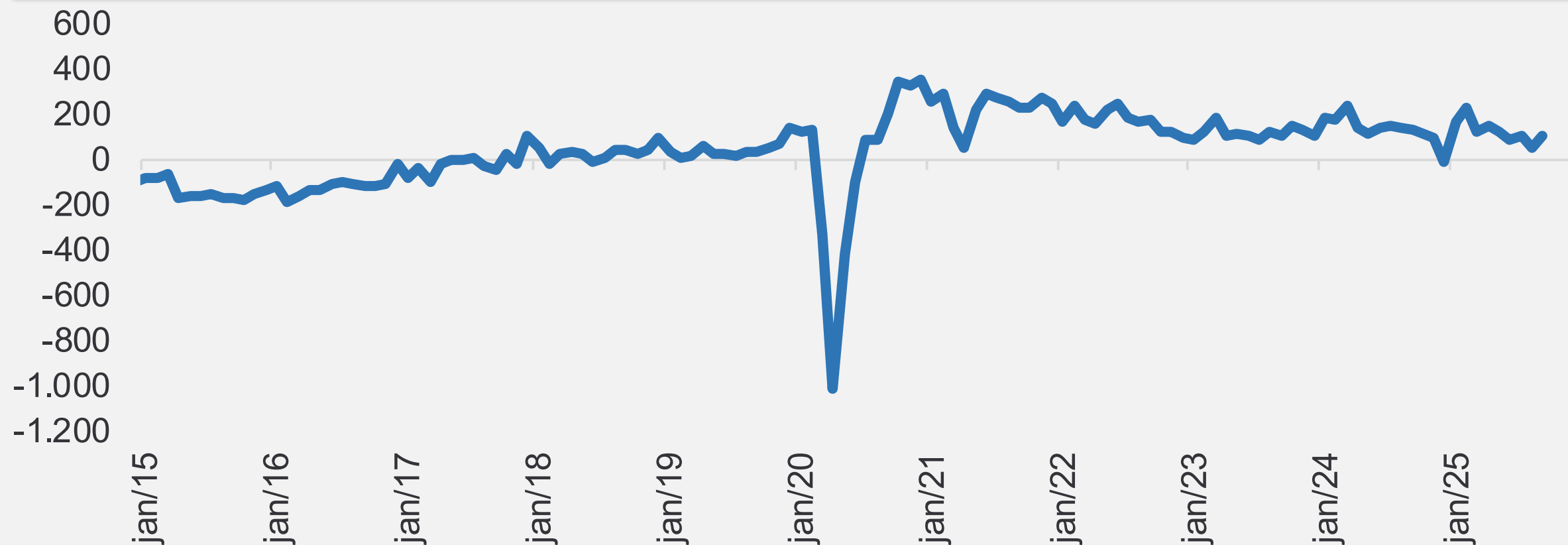
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em setembro de 2025, o **IPCA registrou uma alta de 0,48% MoM**. Com esse resultado, o **IPCA acumulado em 12 meses atingiu 5,17%**.
- O cenário econômico global permanece adverso e incerto, com a política comercial dos EUA impactando as expectativas de inflação e a condução da política monetária no Brasil.
- As projeções de inflação para 2025 e 2026 estão acima da meta, estimadas em 4,6% e 4,2%, respectivamente, mas com redução em relação às projeções anteriores, refletindo os efeitos da política monetária contracionista.
- A inflação geral e seus componentes subjacentes permanecem acima da meta, com a inflação de serviços apresentando maior inércia e pressão sobre os preços. Paralelamente, o ambiente interno sinaliza uma desaceleração na atividade econômica, exigindo cautela na condução da política monetária.
- O time de economistas da XP Asset revisou a estimativa de inflação para 2025 para 4,8%, abaixo da previsão anterior de 4,9%. **Parte da revisão baixista veio da mudança da premissa para bandeira tarifária de energia de amarela para verde**. Outra revisão relevante foi a projeção do preço das carnes, que segue demonstrando estabilidade.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²



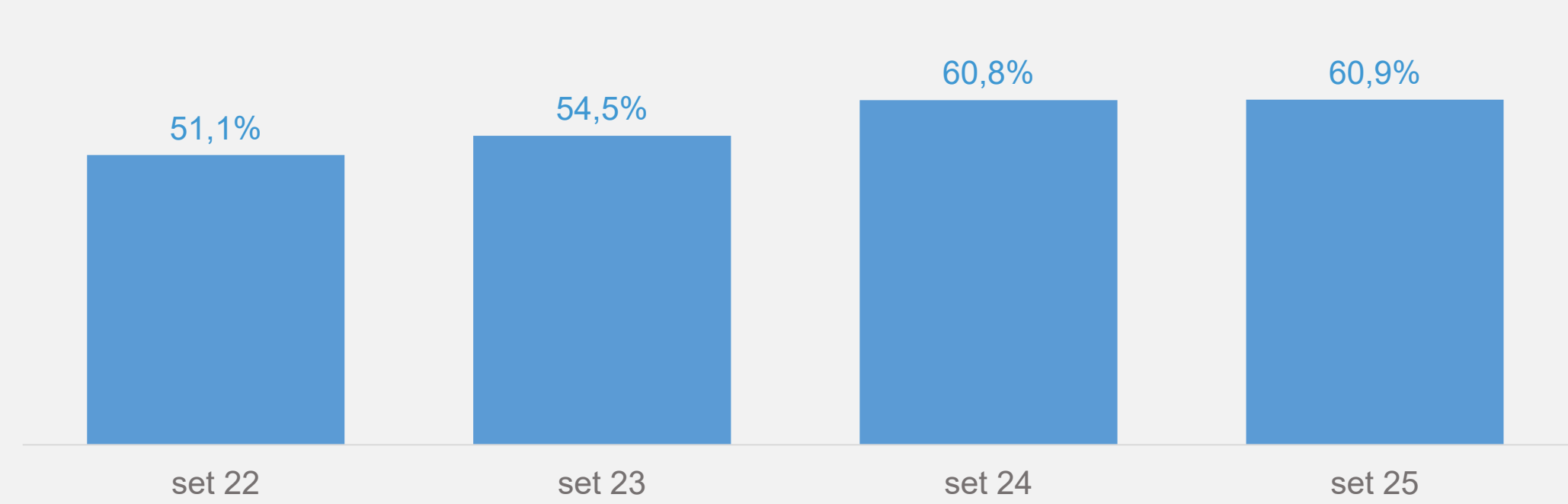
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o Brasil criou **1,7 milhão de empregos formais no acumulado anual até setembro de 2025**, um crescimento de 3,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No mês de setembro, foram abertas **213 mil** novas vagas, demonstrando um ritmo positivo da economia, apesar da elevada taxa de juros.
- **Todos os cinco setores pesquisados apresentaram saldo positivo em setembro**. O setor de Serviços liderou a geração de empregos, **com 106 mil novas vagas**, seguido pela Indústria, que criou 43 mil novas vagas. A Construção Civil, apesar de ter apresentado um crescimento mais modesto, registrou 24 mil novas vagas.
- O **salário médio de admissão em setembro foi de R\$ 2.286,34**, representando uma redução de R\$ 20,61 em relação ao mês anterior.
- Os dados de setembro superaram os observados em agosto, que possivelmente foram impactados pela incerteza relacionada às tarifas. **Do lado do setor formal, segue a sinalização de mercado de trabalho aquecido, que pode favorecer o nível de consumo no final do ano.**

¹ Fonte: De 2016 a 2024, IBGE e FGV; De 2025 a 2027 Relatório Focus do Banco Central de 07/11/2025.
² Fonte: Ministério da Economia

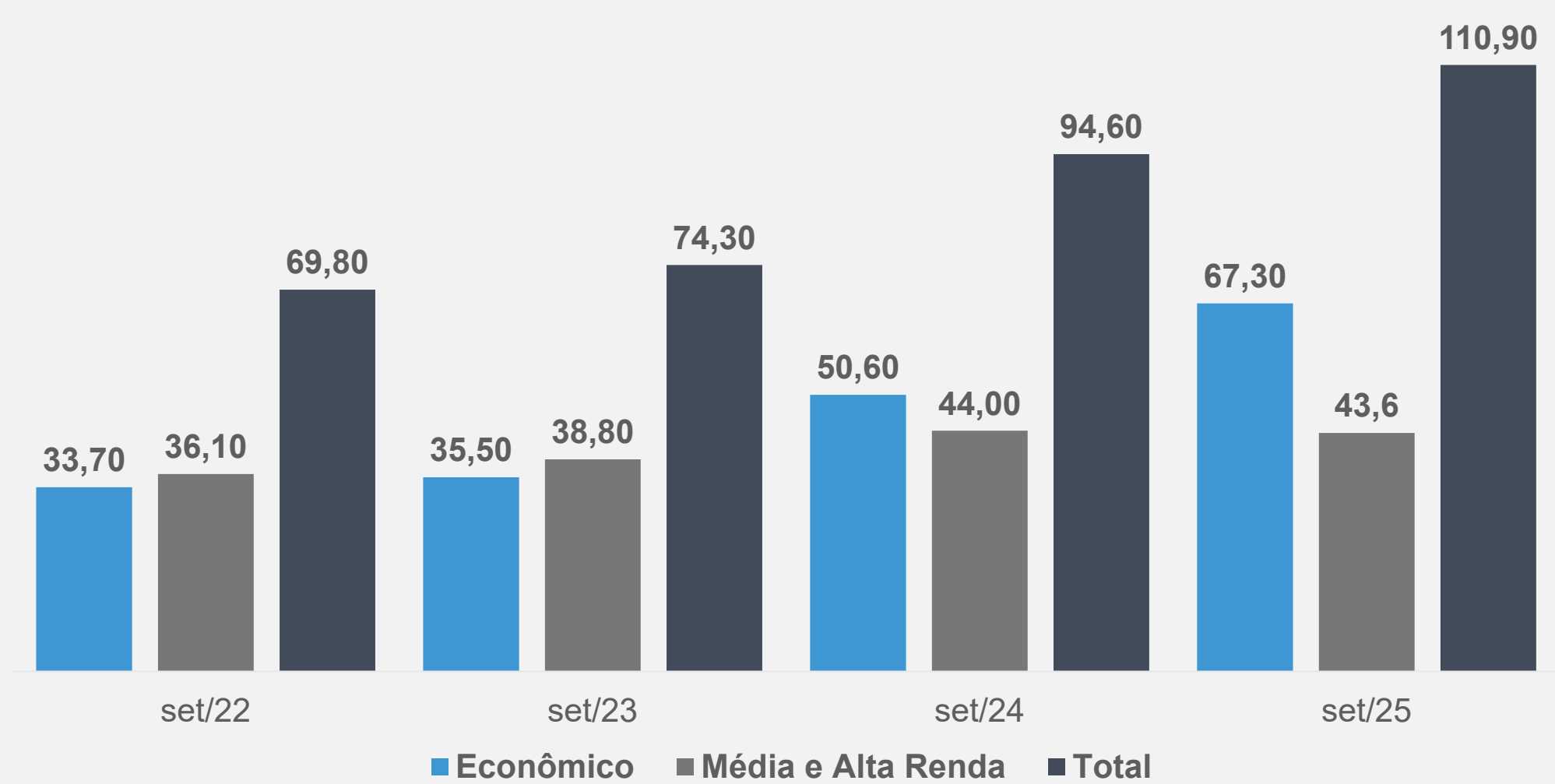


3. O Mercado Imobiliário e de Crédito

VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses

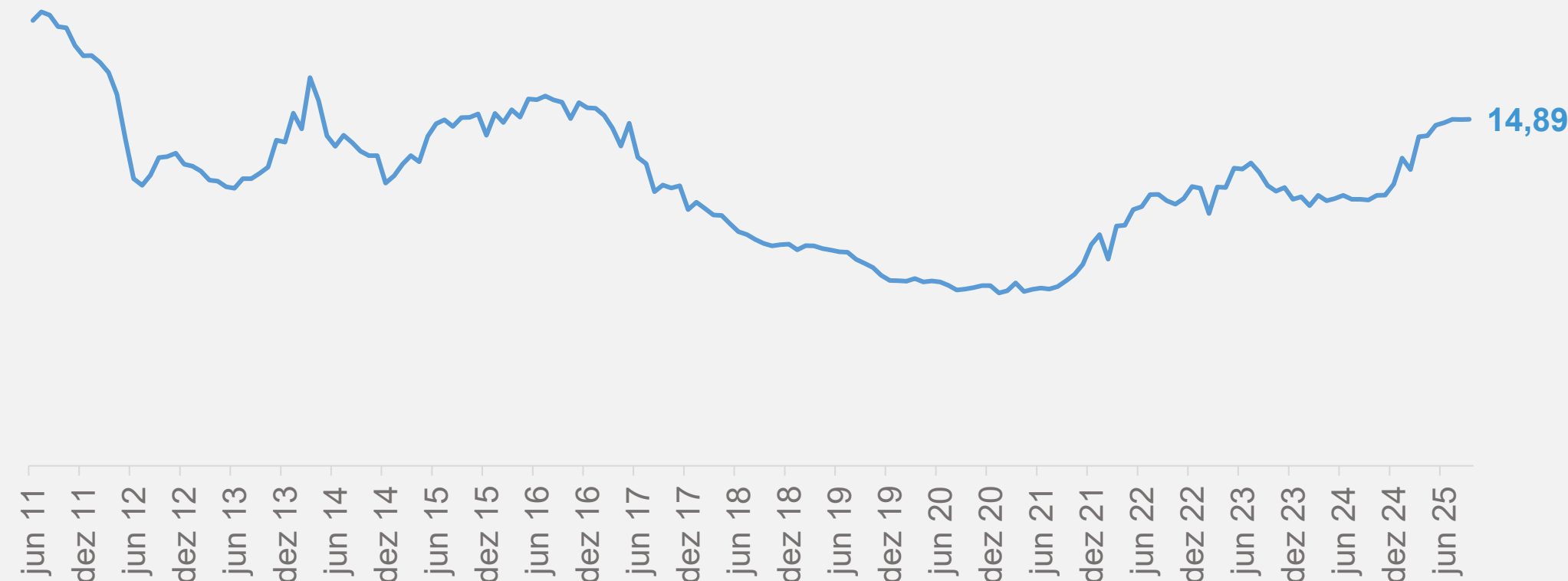


Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

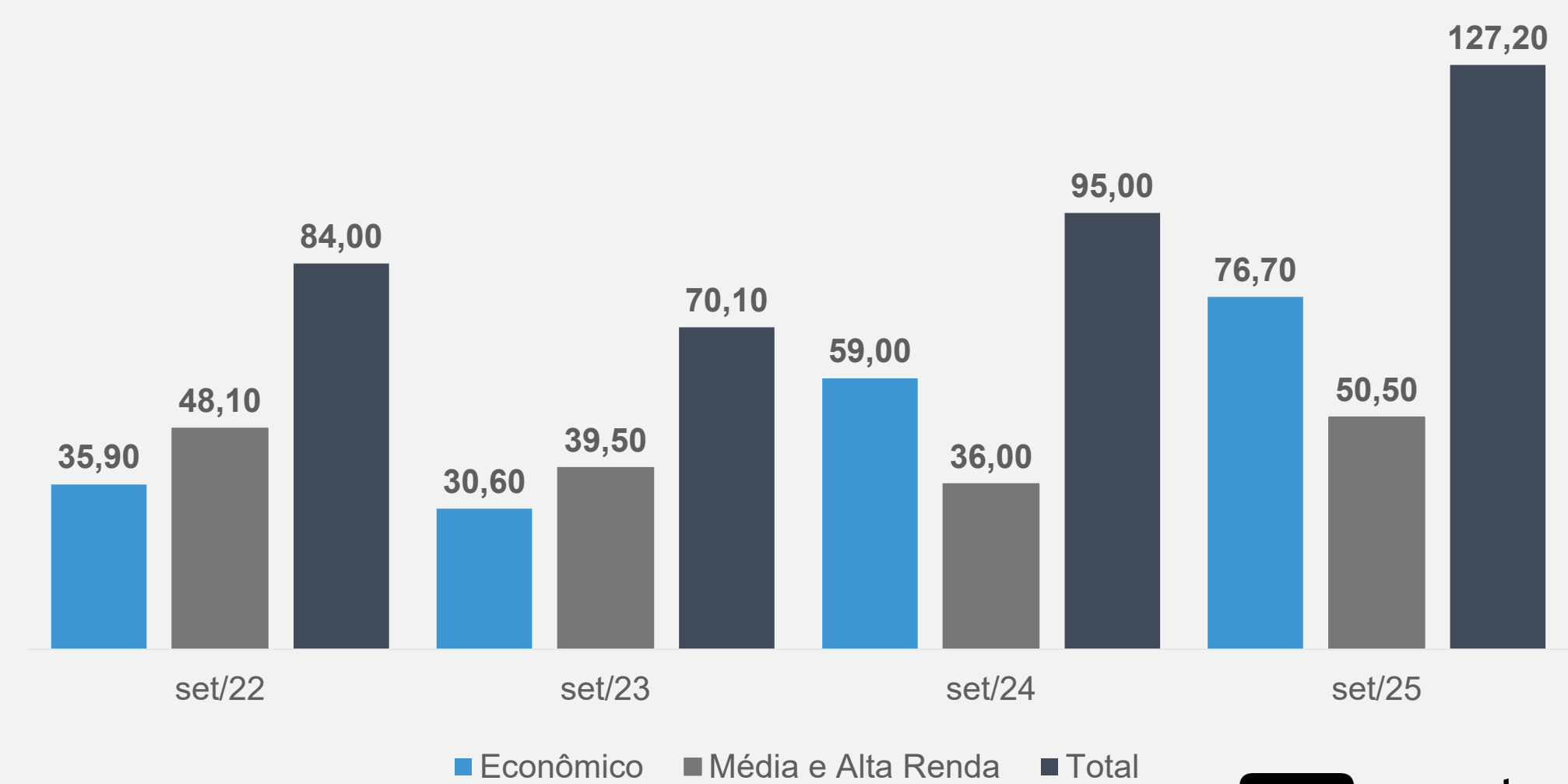


Visão Geral de Mercado

Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – PF (% a.a.)

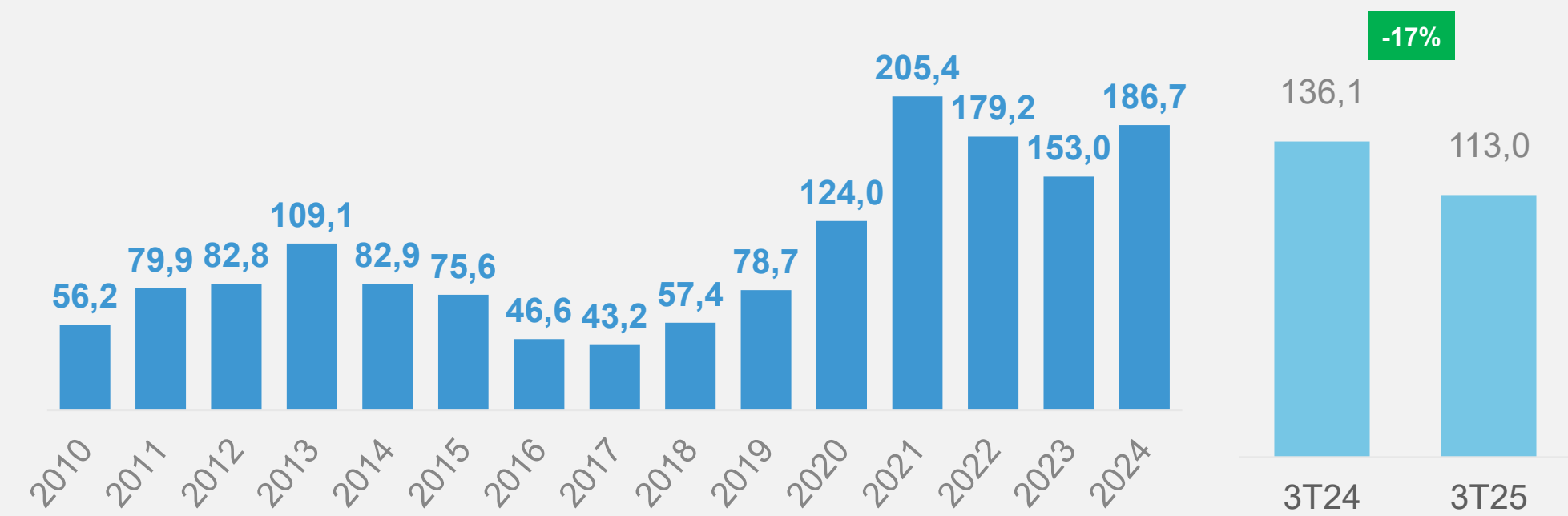


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

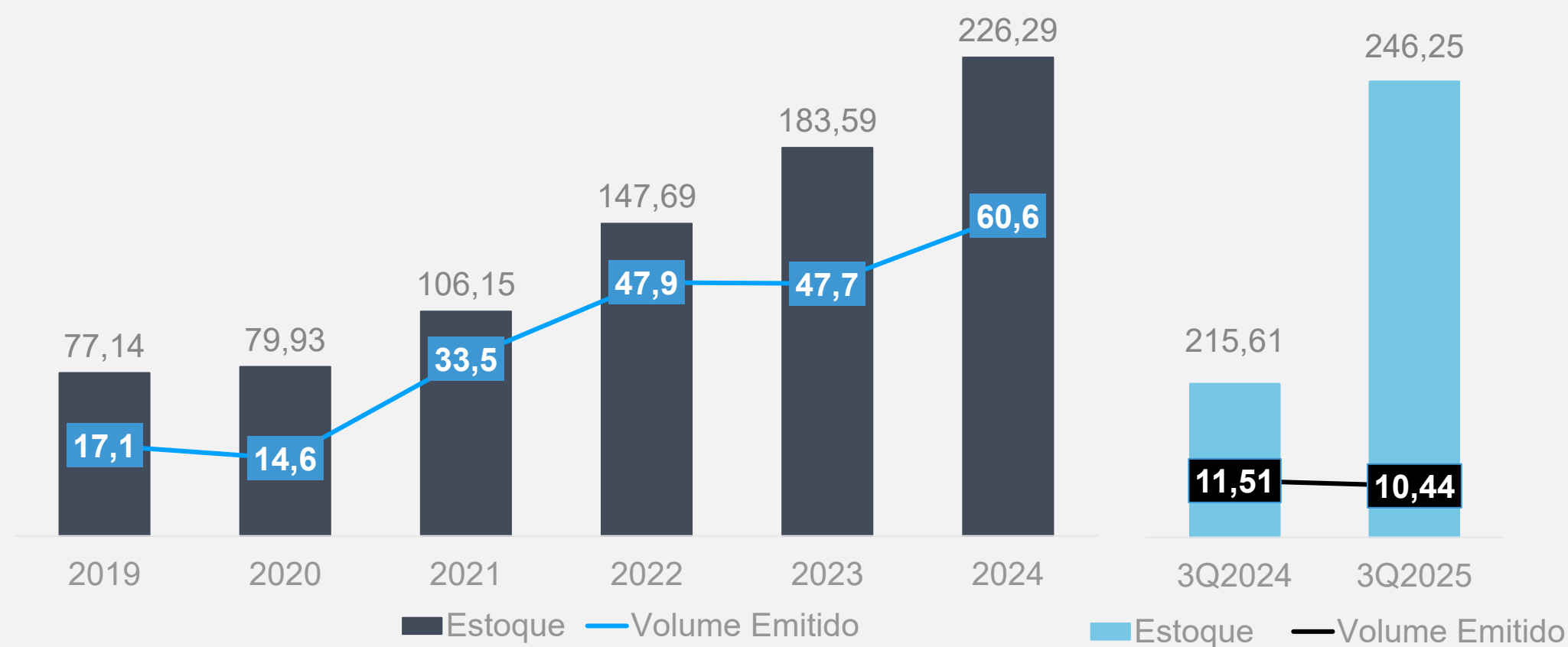


O Mercado de Crédito Imobiliário

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)

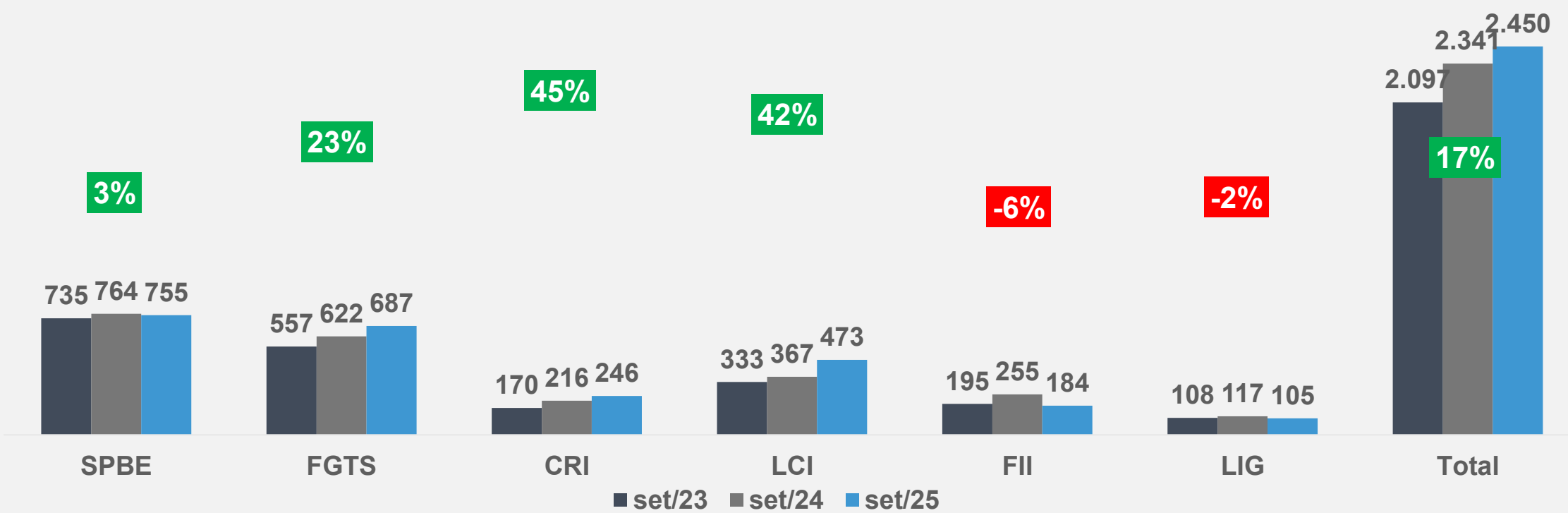


Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)

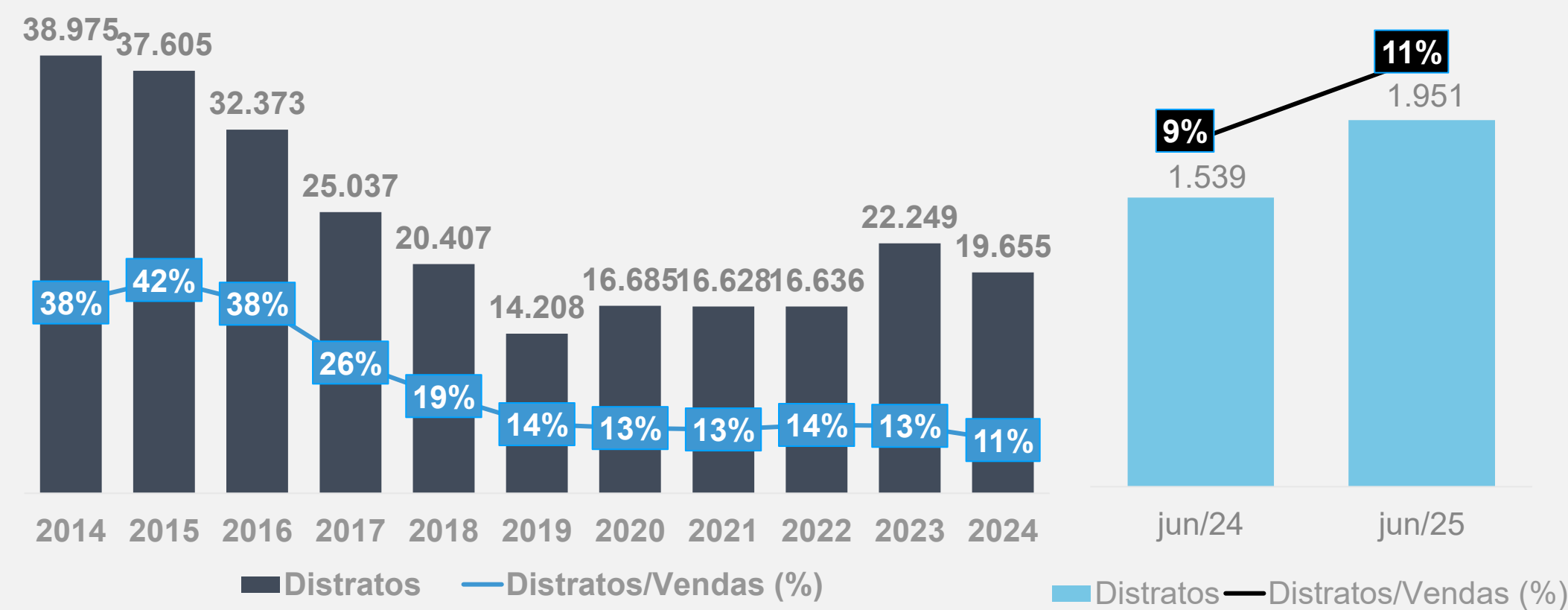


Visão Geral de Mercado

Estrutura de *funding* do mercado imobiliário no Brasil (R\$ bilhões)

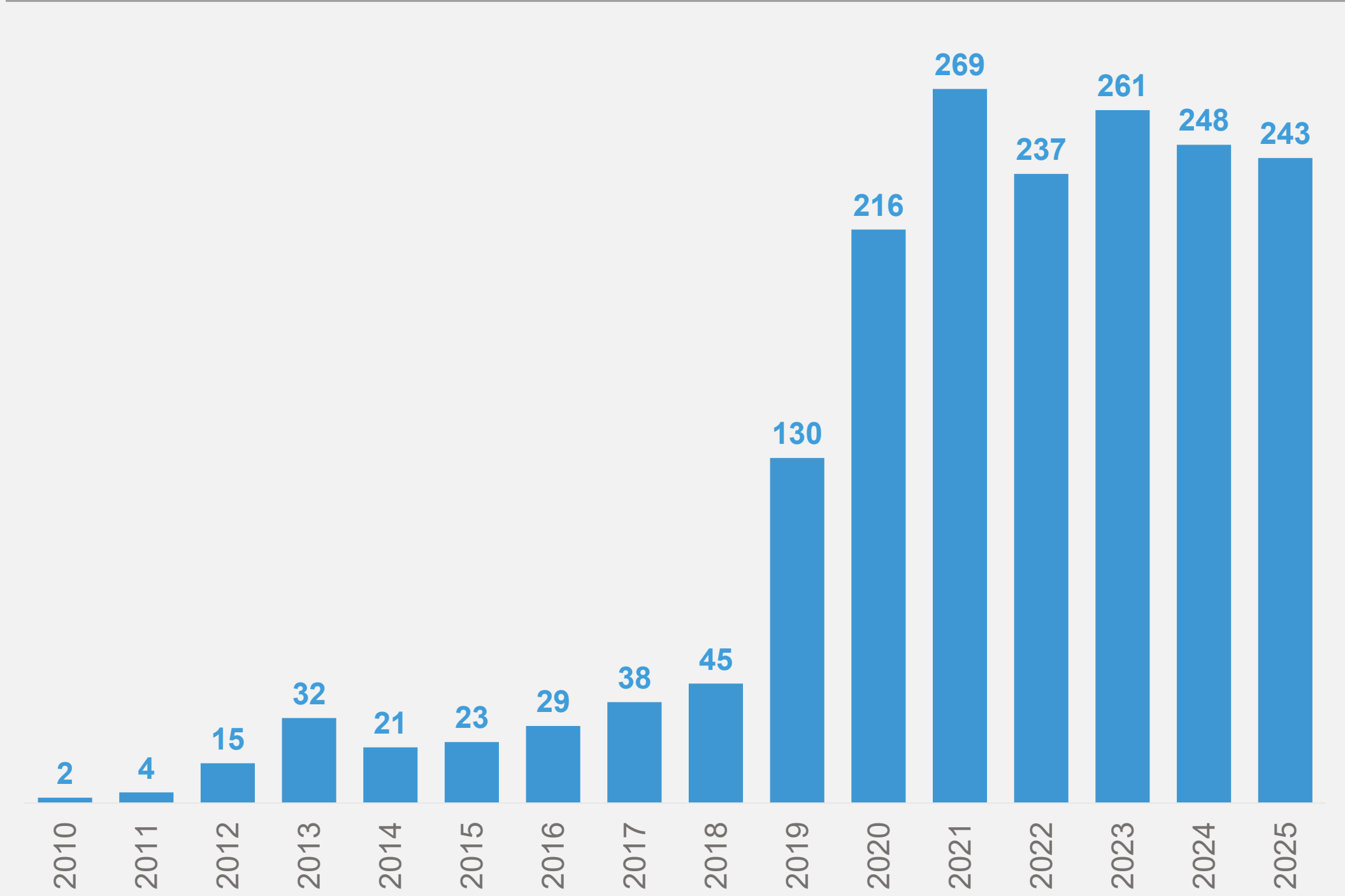


Volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada

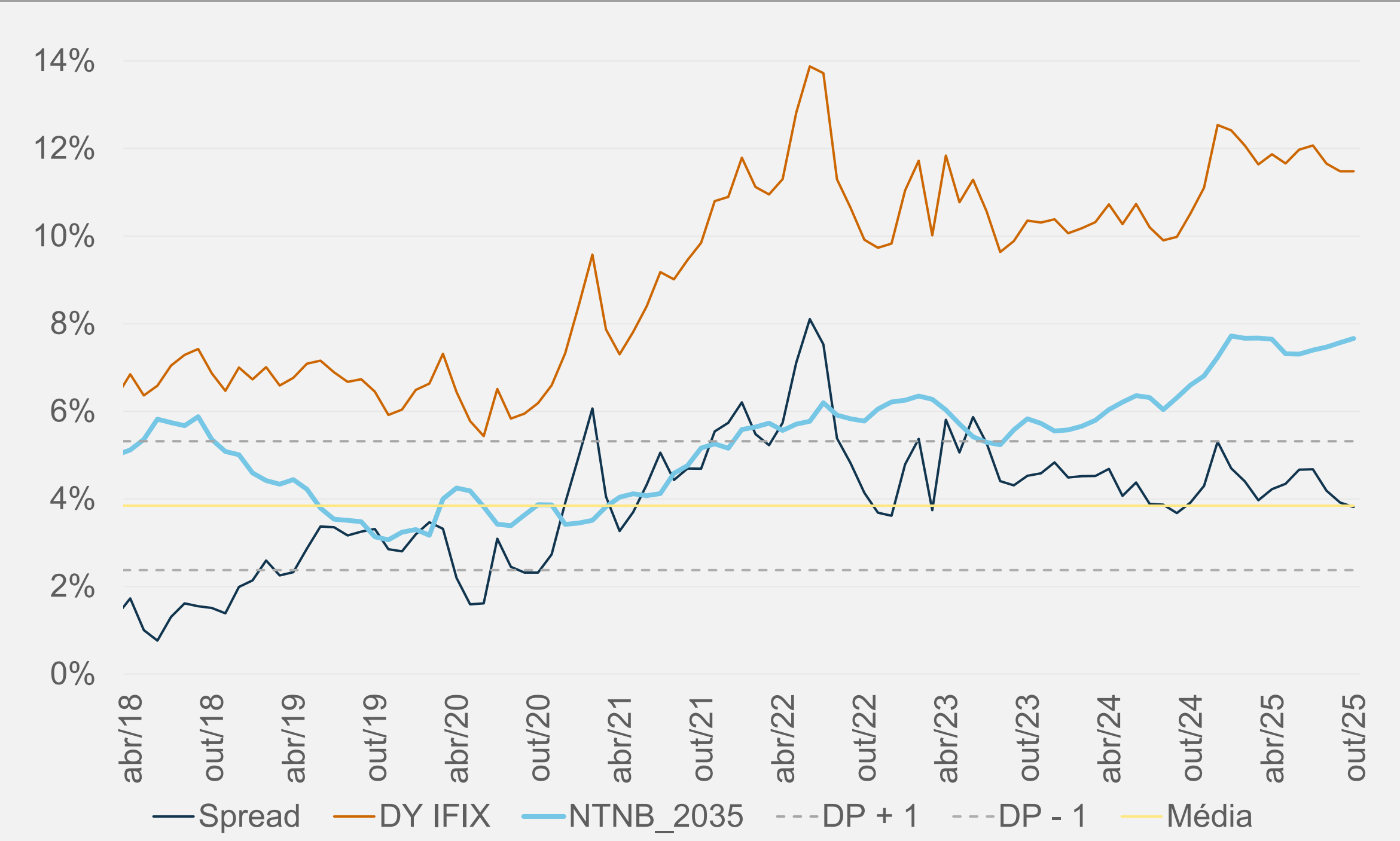


Visão Geral de Mercado

Volume médio diário negociado (R\$ milhões)



Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



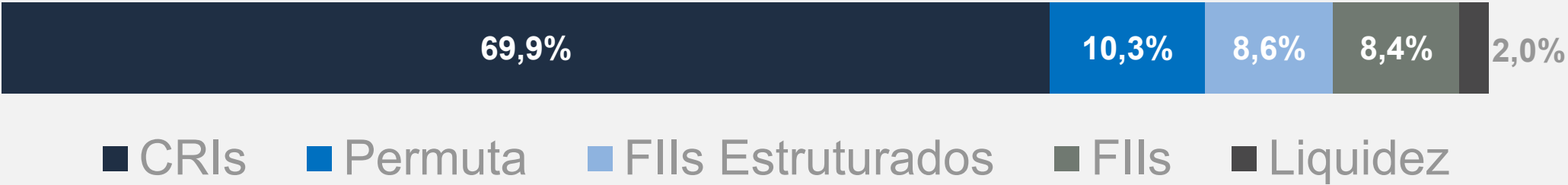
IFIX	Out 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25	Fev 25	Mar 25	Abr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Set 25
Mês	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%
Acumulado Últ. 12 meses	1,56%	-1,23%	-5,89%	-9,39%	-7,10%	-2,79%	0,91%	2,35%	4,08%	2,13%	2,44%	8,57%



4. Performance do Fundo e Alocação

Alocação da Carteira (% dos Ativos)

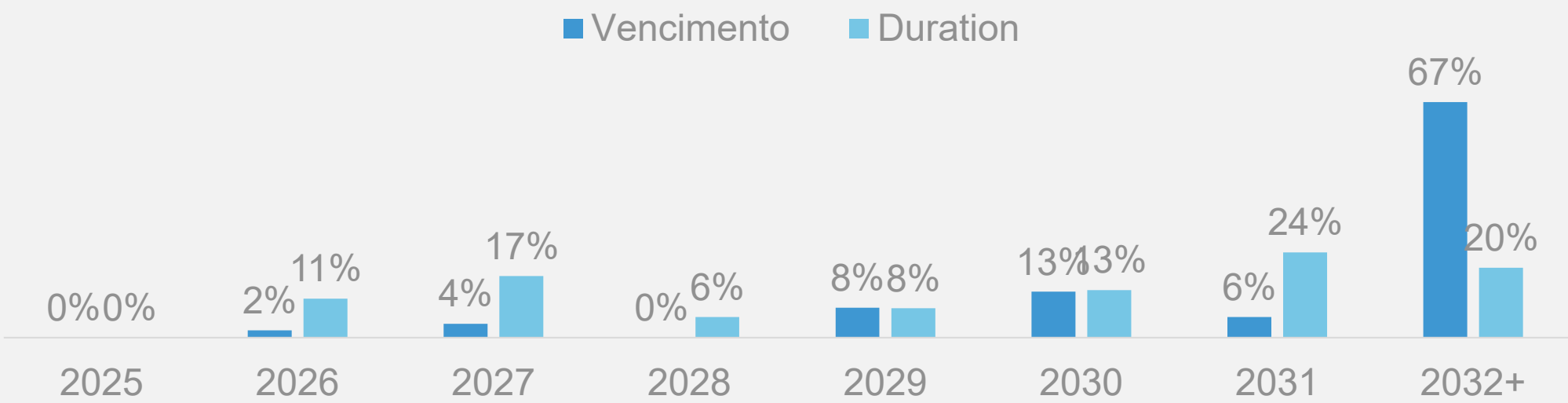
XP Hedge Fund – FII – XPHF11



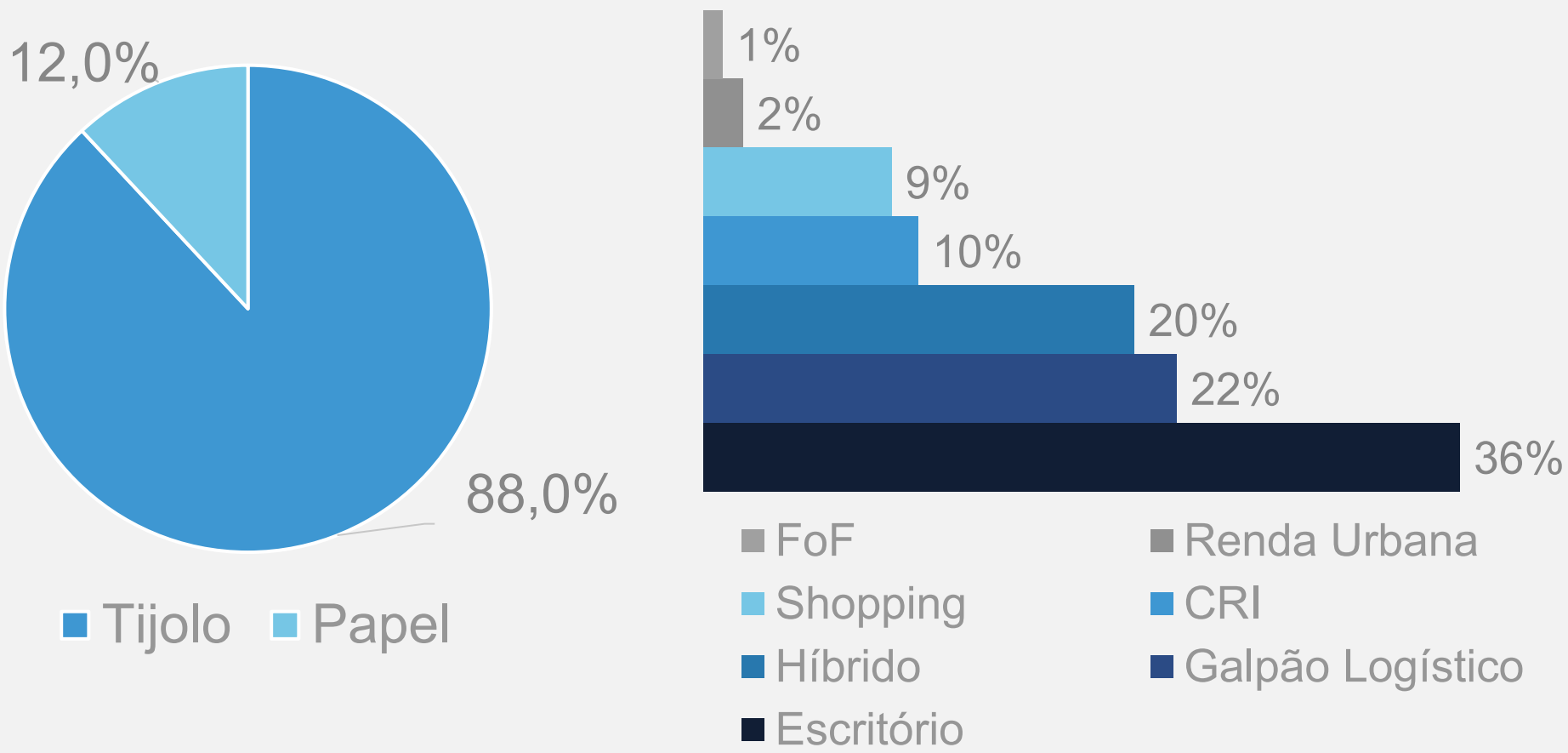
Book de CRIs



Indexador	Taxa Média Compra	Taxa Média MTM	% do Book
IPCA	8,73%	9,54%	81,38%
CDI	3,06%	3,02%	18,62%



Book de FII's

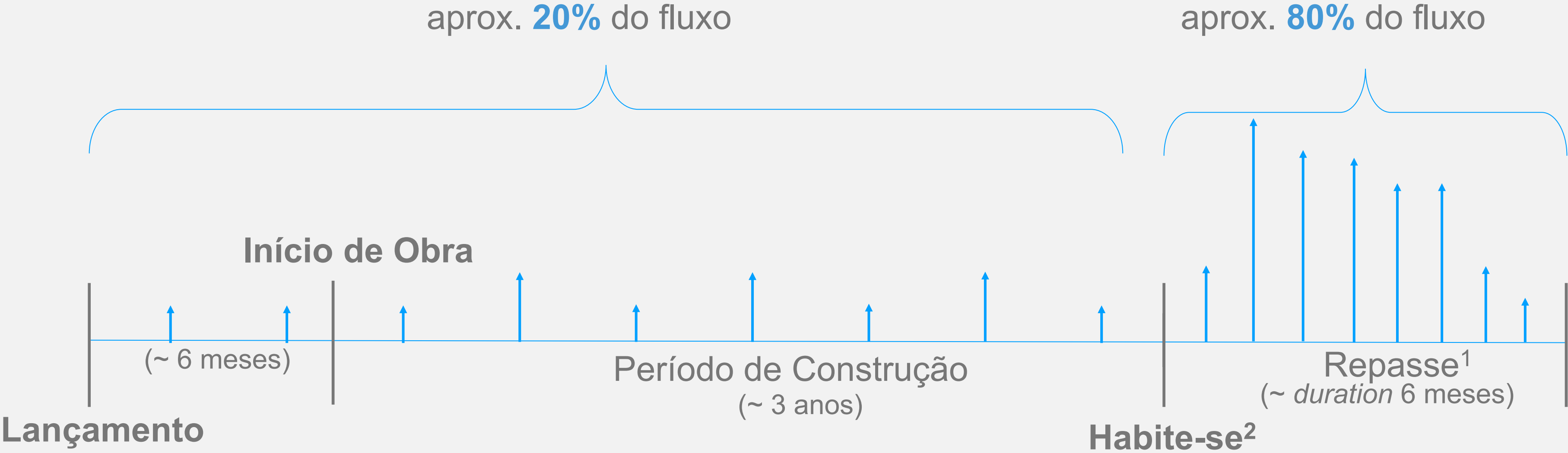


Book de Fundos Estruturados

FII	R\$	% PL	Index	Taxa
OPI FII RESP LTDA	8.668.904,98	2,49%	IPCA	16,00%
AUTONOMAS V FII	12.898.726,84	3,70%	IPCA	9,00%
LPLP11	8.257.507,50	2,38%	CDI	5,00%

Fluxo de Caixa – Projetos Residenciais | Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, aproximadamente **20%** são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os **80%** remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa:



Projeto	Capital Investido	Reavaliação Patrimonial	% PL	Status	Data Lançamento	Início Obras	Previsão Entrega	% Obra	% Venda	% Part. VGV	Indexador	Taxa
ALTO DA BOA VISTA	7.566.014	1.271.487	2,54%	Lançado	jun/22	abr/23	out/25	100,0%	79,3%	10%	IPCA +	11,1%
JARDINS	21.965.038	1.939.962	6,86%	Lançado	jun/22	abr/23	nov/25	98,1%	89,6%	16%	IPCA +	11,0%
LAPA	4.059.000	0	1,17%	Lançado	mai/25	nov/25	out/28	0,0%	18,3%	10%	INCC +	12,0%

Fonte: XP Asset Management

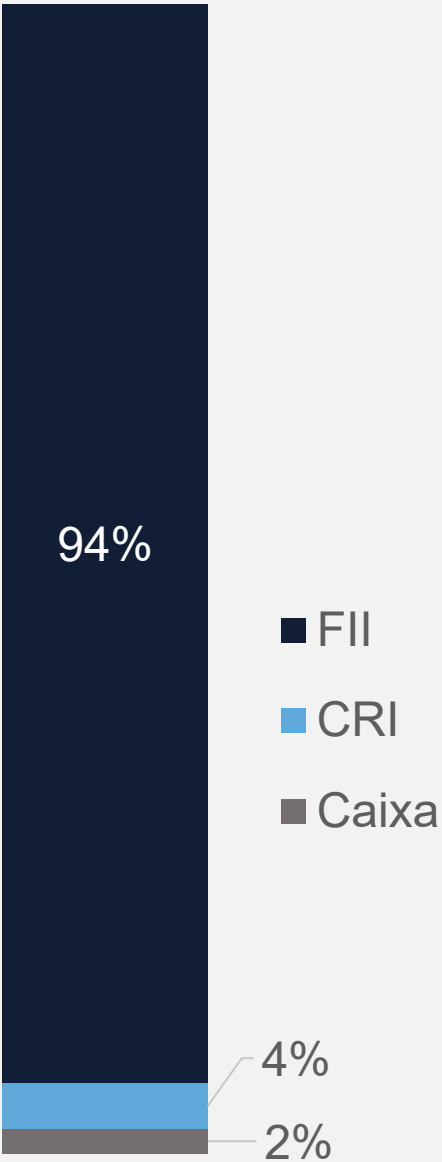
¹ Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

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

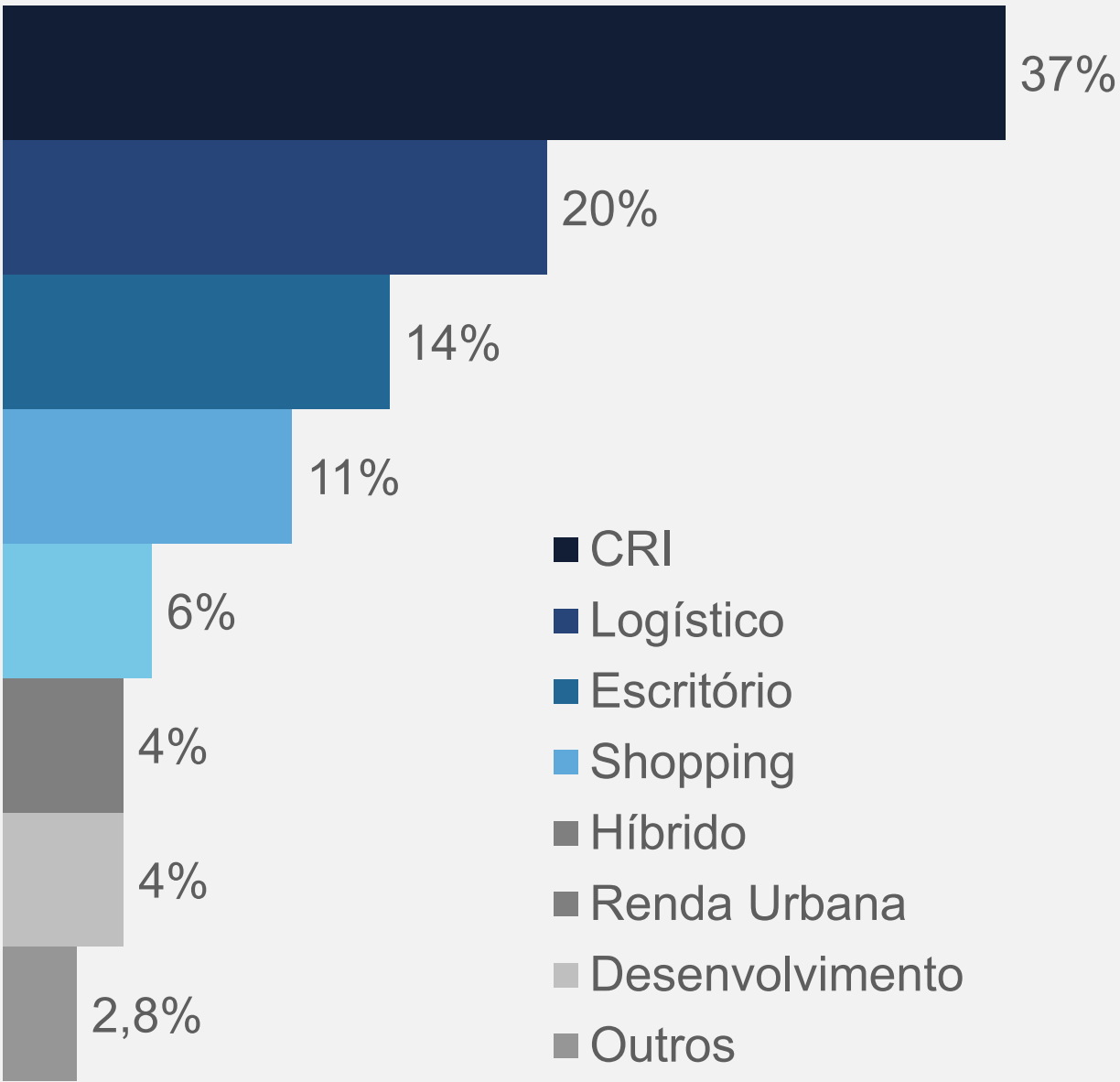
Breakdown do Book de FIIs (% dos Ativos)

XPSF11

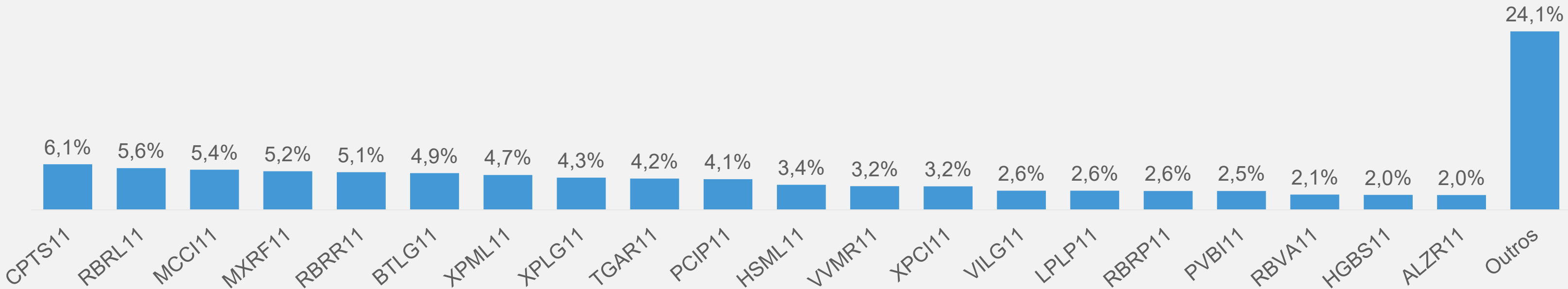
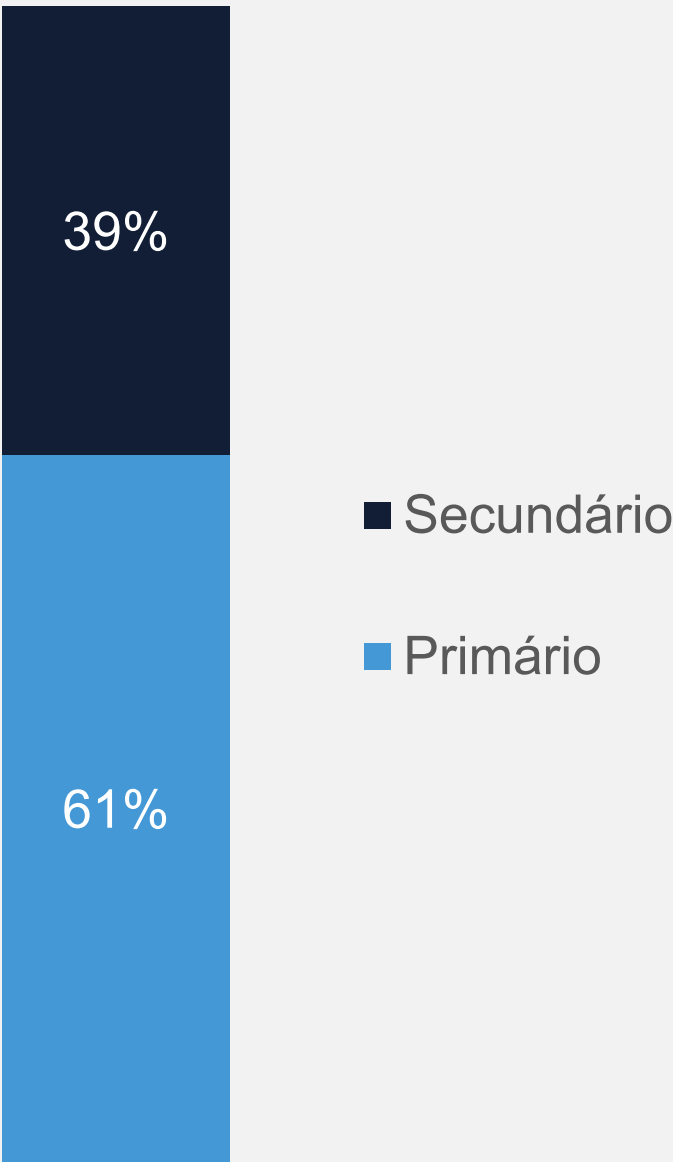
Alocação por Classe de Ativo



Alocação por segmento de FII

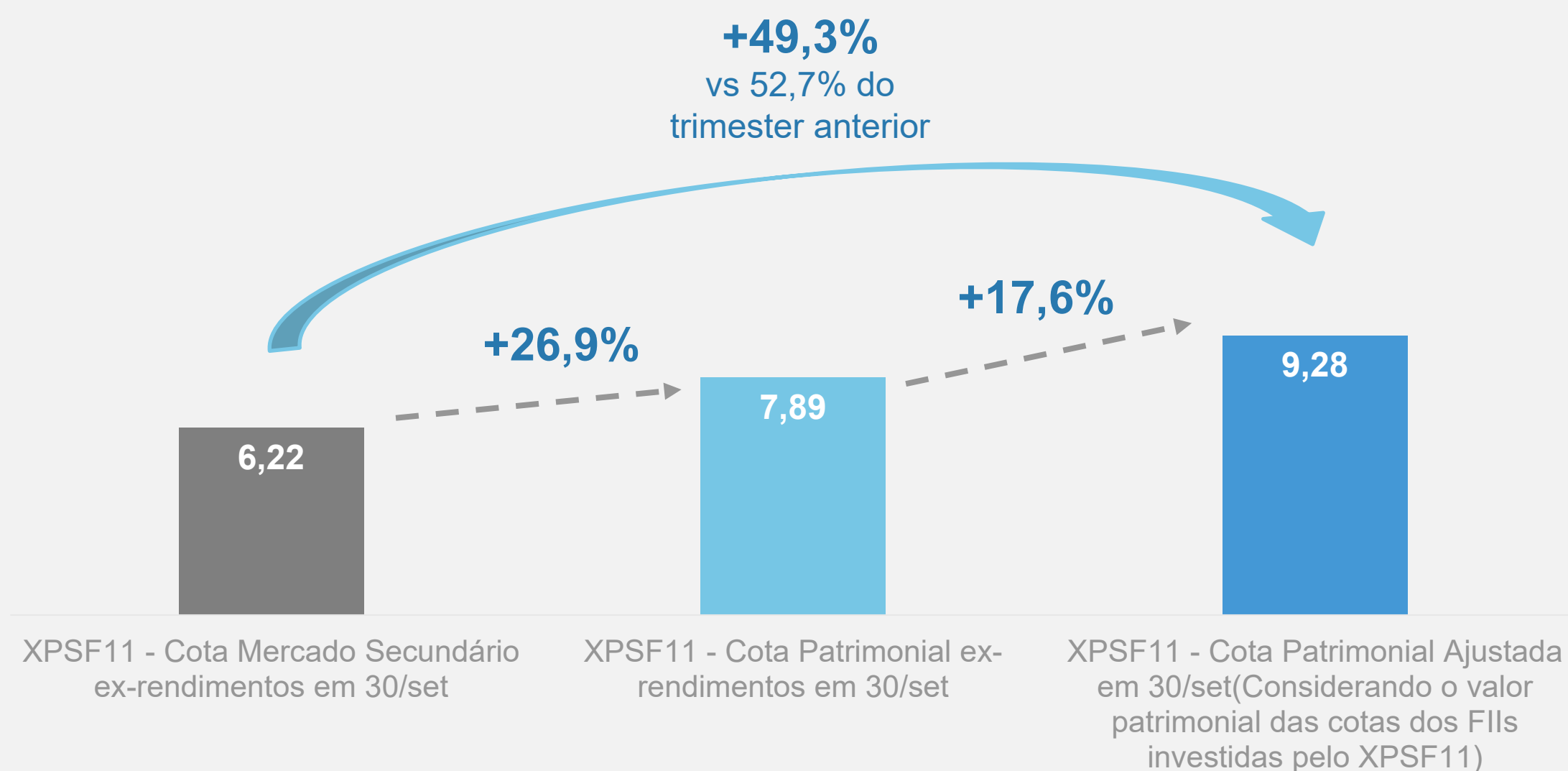


Meio de Alocação



Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

Uma das principais características de um Fundo de Fundos Imobiliário (FoF) é que seus ativos são precificados a mercado, ou seja, o portfólio de cotas de FIIs que um FoF possui, varia diariamente de acordo com os valores de fechamento destes FIIs negociados na B3. Com isso, em momentos de turbulência como o atual, onde as cotas de FIIs se desvalorizam de maneira generalizada no mercado secundário, a cota patrimonial dos FoFs também acaba se depreciando. No entanto, consideramos que o movimento de correção das cotas no mercado secundário dos próprios FoFs tem sido exagerado, no caso do XPSF por exemplo, proporciona um valor de cota para os investidores bem descontado em relação ao valor patrimonial atual do Fundo e um desconto ainda mais relevante quando considerado o valor patrimonial dos FIIs presentes no portfólio do XP Selection. Portanto, inserimos esta seção para facilitar o comparativo dos valores entre tais cotações aos investidores.



Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 30/09/2025.
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.
Fonte: B3, XP Asset Management

XPSF11

Perspectivas FII's

CRI

- ✓ Estruturas de Garantia mitigam *defaults* no curto/médio prazo;
- ✓ Taxa de juros deve permanecer em patamares elevados por mais tempo, levando a necessidade do acompanhamento mais detalhado dos créditos investidos;
- ✓ Crédito bancário imobiliário escasso, eleva número de oportunidades de originação e estruturação em boas companhias pelas gestoras de FII's;
- ✓ "Duplo desconto" no segmento após deterioração recente, desconto nas cotas no secundário em relação ao patrimonial + marcação a mercado

Malls

- ✓ Números referentes às vendas dos estabelecimentos seguem em bons patamares;
- ✓ Ainda, o segmento passa por uma transformação, deixando de ser um espaço exclusivamente de compras, e passando a ser um *hub* cada vez mais voltado a serviços e entretenimento;
- ✓ Ciclo de elevação de juros não esfriou o ritmo de atividade econômica doméstica de maneira significativa, mas últimos números indicam maior cautela com desempenho do comércio.

Log

- ✓ Vacância em patamares historicamente baixos, e mercado endereçável ainda robusto;
- ✓ Combinação de baixa vacância com menor nível de entrega de novas áreas têm beneficiado a evolução dos preços pedidos de locação;
- ✓ Segmento segue aquecido com continuidade de avanço de setores além do e-commerce, como farmacêutico. Setores que exigem galpões com melhor localização e e maior qualidade construtiva.

Lajes

- ✓ Bons números publicados referente a absorção das áreas CBDs em São Paulo no terceiro trimestre de 2025, registrando uma continuação da trajetória de queda na taxa de vacância, registrando 17,2% de vacância ao final do terceiro trimestre de 2025;
- ✓ Além disso, o destaque segue sendo áreas menos premium como o Chucuri Zaidan, Berrini, Marginal Pinheiros que anteriormente registraram 70% das movimentações de locação em 2024, indicando uma tendência de descentralização das áreas mais tradicionais, seja por falta de espaços para locação ou preferência por questões como infraestrutura, menores preços, entre outros;
- ✓ Ativos ainda abaixo do custo de reposição, mas recuperação nos preços das cotas no secundário deve ser mais lenta dado *yield* inferior aos demais segmentos.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de com pra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:

