

asset management

XP Hedge Fund FII

Ticker: XPHF11

Relatório Gerencial
Maio 2026

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

Destaques do Mês

R$ 0,10
Rendimento Distribuído p/ Cota

1,08%
Yield Mensal

16,34%
Yield Anualizado *+Gross-up*

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

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

Início	06/12/2023
CNPJ	52.357.468/0001-31
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPHF11
Patrimônio Líquido	R$ 351.074.436,51
Quantidade de Cotas	36.336.910
Valor Patrimonial da Cota	R$ 9,53
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,15% a.a.
Taxa de Performance	20% do que exceder CDI+ 1,00% a.a.
Número de Cotistas	11.567
Tributação	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Comentários do Gestor

Cenário Macro

No cenário internacional, a dinâmica voltou a ser pautada por possíveis sinais de arrefecimento das tensões no Oriente Médio, alternando momentos de melhora nos ativos de risco, diante da perspectiva de um acordo entre Estados Unidos e Irã, e períodos de maior deterioração após frustrações nas negociações. Ainda assim, a proximidade de um desfecho mais favorável contribuiu para reduzir a aversão a risco dos agentes econômicos em alguns pontos, como no caso do petróleo, cujo preço apresentou queda no período, mesmo com a manutenção do fechamento do Estreito de Hormuz.

No cenário doméstico, o mês apresentou maior grau de dificuldade, marcado por volatilidade mais intensa nos ativos. Esse movimento refletiu a antecipação das discussões relacionadas ao ambiente eleitoral, além de também incorporar o cenário global, principalmente por meio da reprecificação das curvas de juros em função das pressões inflacionárias decorrentes da alta do petróleo sobre as cadeias produtivas e da retomada da atividade econômica impulsionada pelos relevantes estímulos fiscais adotados pelo governo.

As expectativas de mercado seguem sendo revisadas para cima, o que tende a limitar a continuidade do ciclo de cortes de juros por parte do Banco Central. No Boletim Focus de 08/05/2026, a projeção para o IPCA de 2026 foi elevada para 5,11%, enquanto a expectativa para o IGP-M subiu para 6,10%. No acumulado em 12 meses, o IPCA registrou 4,39%, o IGP-M 1,96% e o INCC-M 6,82%. No mês, a poupança, uma das principais fontes de *funding* para o financiamento imobiliário no país, apresentou captação líquida de R$ 2,60 bilhões, ante R$ 0,33 bilhão no mesmo período do ano anterior. Paralelamente, outras estruturas de financiamento vêm ganhando maior relevância, como os CRIs, fortalecendo o ecossistema dos fundos imobiliários e reduzindo o impacto potencial de uma eventual deterioração adicional no fluxo da poupança, que atualmente possui menor peso relativo para o setor do que no passado.

Especificamente no universo dos Fundos Imobiliários, em contraste com abril, quando a classe demonstrou resiliência mesmo diante de um cenário externo adverso, as cotas apresentaram correção ao longo do mês. Ao analisar o desempenho por segmento do IFIX, observa-se que aqueles mais sensíveis à curva de juros tiveram performance inferior, como lajes corporativas e shoppings, principais detratores do índice, com quedas de -3,48% e -2,63%, respectivamente. Por outro lado, os FIIs de CRI, embora ainda no campo negativo (-1,04%), apresentaram desempenho relativo superior. Dados recentes de inflação acima do esperado e a perspectiva de juros em níveis elevados ao longo do ano tendem a favorecer a distribuição de rendimentos do fundo para os próximos meses.

O Fundo

O Fundo encerrou o mês com 95,65% do portfólio alocado em ativos-alvo, sendo 69,85% em CRIs, 9,28% em Permutas Financeiras, 9,41% em FIIs e 7,11% em Fundos Estruturados.

No *book* de Permutas não houve movimentações. Adicionalmente, a atividade no *book* de fundos imobiliários segue buscando extrair ganhos de capitais tanto no mercado primário como no mercado secundário, neste mês, foi negociado um volume acima de R$ 6,58 milhão nesta parcela do portfólio. As movimentações do período foram direcionadas prioritariamente à geração de caixa. O XP Hedge Fund finalizou o mês alocado em 16 FIIs totalizando R$ 28,66 milhões. O detalhamento de cada *book* e suas operações podem ser encontrados nas próximas páginas do relatório.

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

Detalhamento dos ativos e histórico de resultados.
(ref. Maio/2026)

Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui. (ref. 1T26)

Regulamento

Regulamento do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse aqui.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R$ 0,10/cota no mês, representando *yield* anualizado de 13,74% com base na cota-ex do mês ou ainda 16,34% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada, tanto em ativos, quanto em indexadores, e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	mar/26	abr/26	mai/26	1S2026	2026
I. Receitas	**3.778.734**	**4.358.402**	**3.878.190**	**19.920.203**	**19.920.203**
(a) Permutas	399.808	420.000	0	1.039.808	1.039.808
(b) FII	524.164	431.829	357.347	2.406.744	2.406.744
(c) CRI	2.793.301	3.447.350	3.423.436	16.104.914	16.104.914
(d) Liquidez e Outros	61.462	59.223	97.407	368.737	368.737
II. Despesas	**(384.247)**	**(347.581)**	**(370.607)**	**(1.754.817)**	**(1.754.817)**
(a) Operacionais	(348.923)	(319.840)	(316.567)	(1.605.488)	(1.605.488)
(b) Financeiras	(17.713)	(613)	(4.054)	(32.139)	(32.139)
(c) Outras	(17.611)	(27.128)	(49.986)	(117.190)	(117.190)
Resultado Líquido	**3.394.487**	**4.010.821**	**3.507.583**	**18.165.386**	**18.165.386**
Rendimento distribuído	**3.633.691**	**3.633.691**	**3.633.691**	**18.168.455**	**18.168.455**
Valor distribuído por cota (R$)	**0,10**	**0,10**	**0,10**	**0,50**	**0,50**

Rendimentos

Mês	Rendimentos	Cota-Ex	*Yield* Mensal	*Yield* Anualizado	*Yield* Anualizado + *Gross-up**
mai/26	0,10	9,27	1,08%	13,74%	16,34%
abr/26	0,10	9,57	1,05%	13,29%	15,80%
mar/26	0,10	9,59	1,04%	13,25%	15,75%
fev/26	0,10	9,51	1,05%	13,37%	15,90%
jan/26	0,10	9,53	1,05%	13,34%	15,86%
dez/25	0,10	9,57	1,04%	13,29%	15,79%
nov/25	0,10	9,58	1,04%	13,27%	15,77%
out/25	0,10	9,54	1,05%	13,32%	15,84%
set/25	0,10	9,48	1,06%	13,42%	15,96%
ago/25	0,10	9,47	1,06%	13,43%	15,97%
jul/25	0,10	9,51	1,05%	13,38%	15,90%
jun/25	0,10	9,58	1,04%	13,28%	15,78%

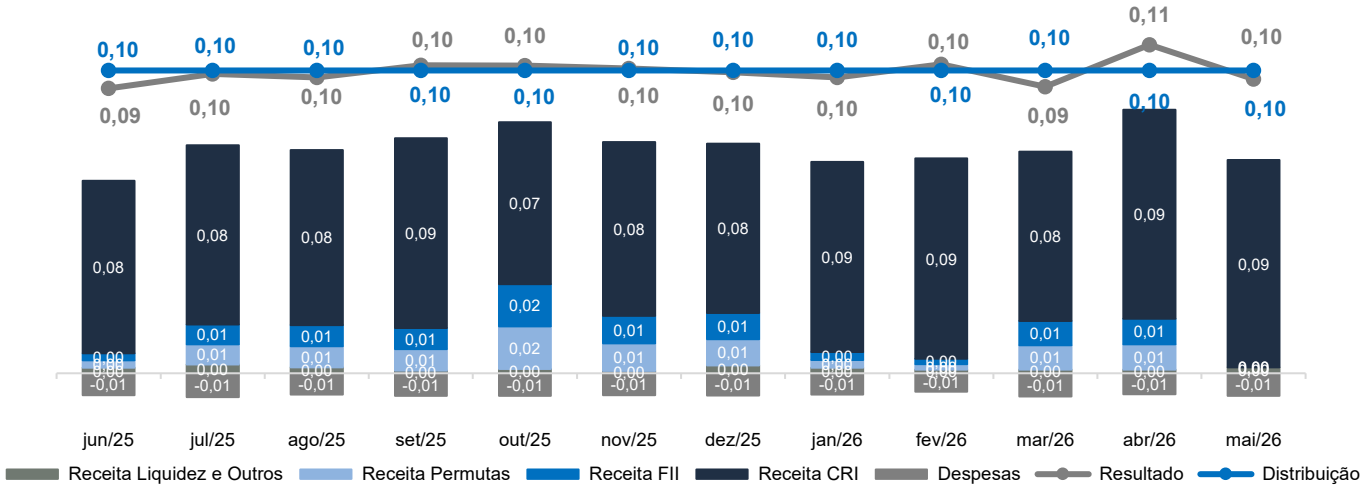
* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

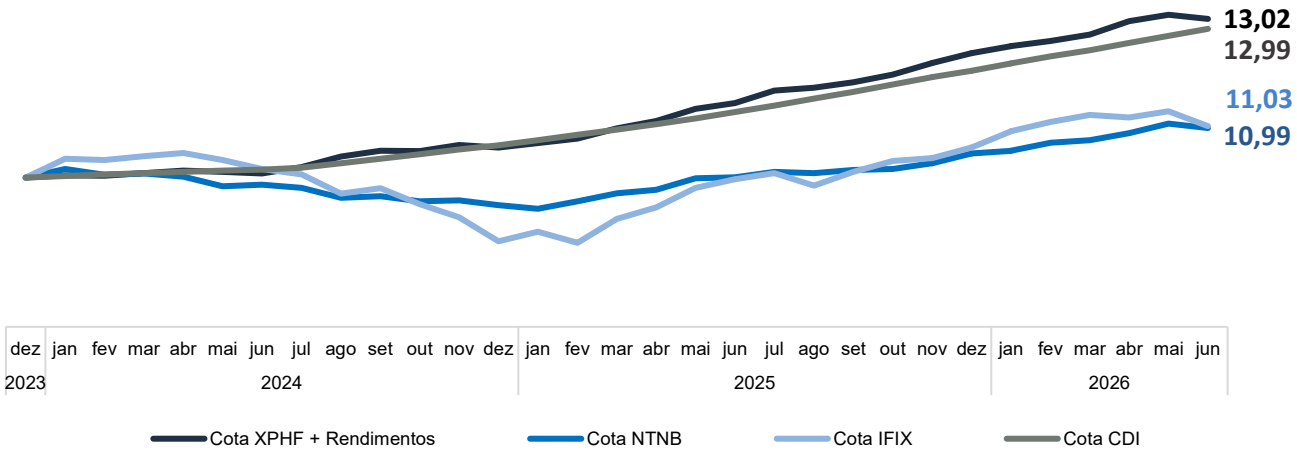
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota[1]



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

Histórico de Rentabilidade

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

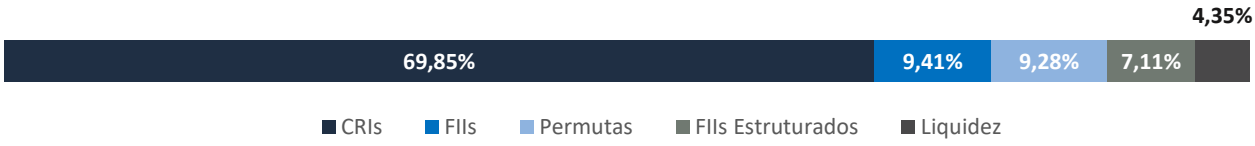


(1) Considerado um PU Base de R$ 10,00 (Valor inicial da cota do fundo);
(2) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;
(3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTNB (principal) com vencimento em 2029 com preço definido pelo Tesouro Direto;
(4) Custos de emissão foram diluídos ao longo do tempo para todas as cotas do gráfico.
(5) Nova metodologia adota a partir de nov/25 para refletir o reinvestimentos dos rendimentos na cotação do XPHF11.

Fontes: Tesouro Direto / B3

Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

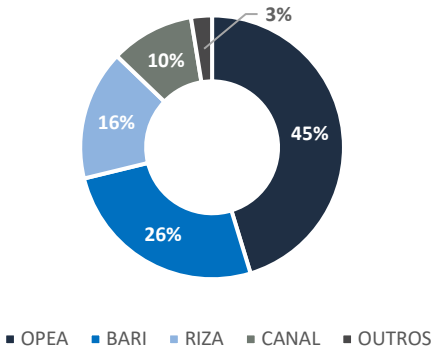
XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

O *book* de CRIs finalizou o mês com 30 CRIs investidos, totalizando R$ 241,94 milhões a uma taxa média de emissão de **IPCA+ 8,99% a.a.** para as operações indexadas à inflação e **CDI+ 2,76% a.a.** para os ativos indexados ao CDI. O Fundo permanecerá com a gestão ativa, focando em boas oportunidades de risco/retorno para o portfólio.

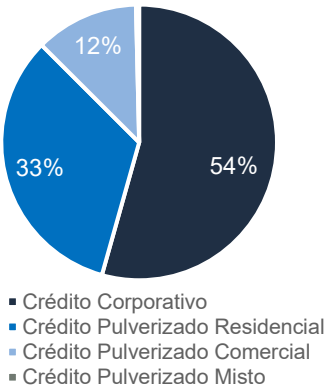
Securitizadoras (% dos CRIs)



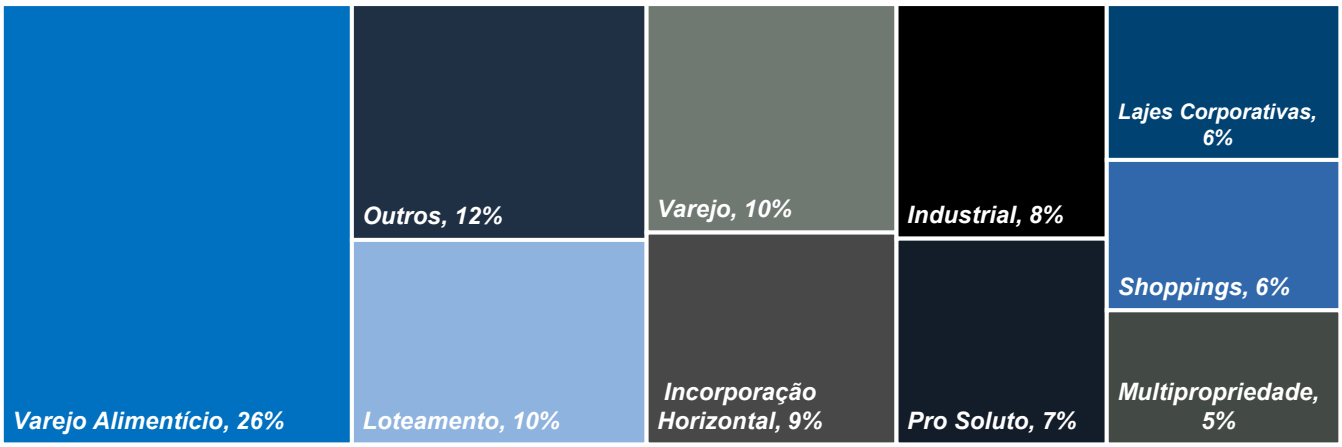
Taxas Médias (% dos CRIs)

Index	Aquisição	MtM	% do *Book*
IPCA	8,68%	8,99%	95,73%
CDI	2,71%	2,76%	4,27%

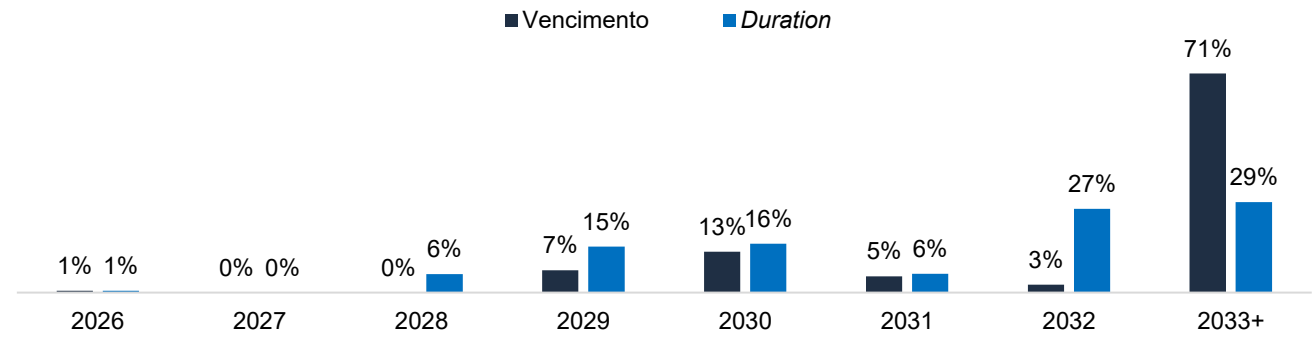
Tipo de Lastro (% dos CRIs)



Segmentos (% dos CRIs)



Vencimento e *Duration* (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

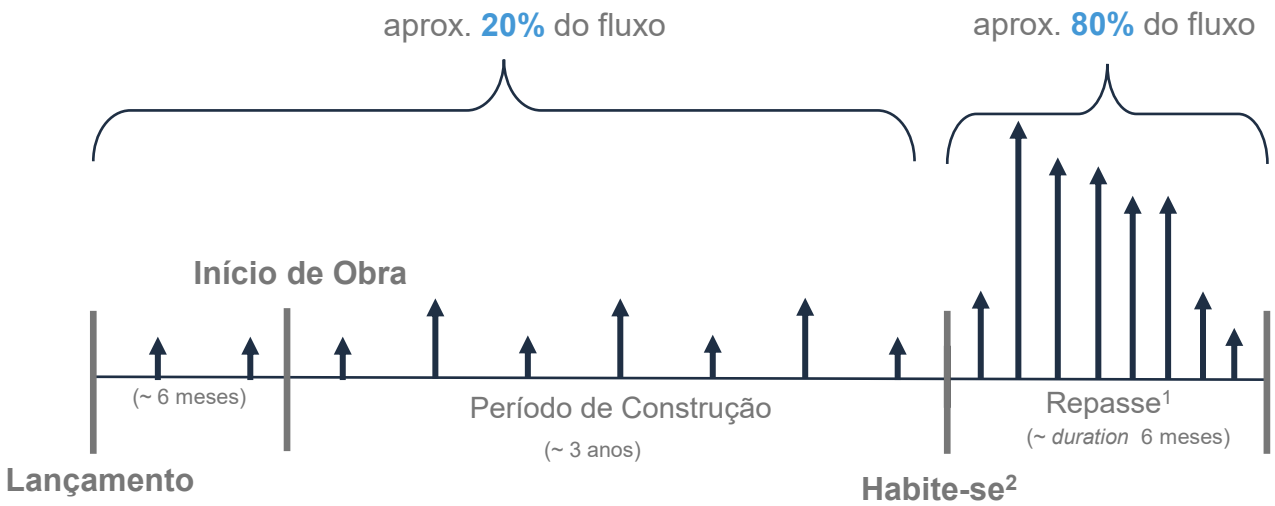
Crédito Imobiliário (CI)

Código IF	Emissor	Risco	Série/ Emissão	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% PL	Duration (anos)	Vencimento	Indexador	Taxa de Emissão
24B1276268	BARI	LEROY MERLIN TRXF	3/27	24.176	23,10	6,67%	6,26	fev-39	IPCA	7,11%
24A2246360	BARI	ASSAÍ BTS	2/21	20.256	21,36	6,16%	7,24	jan-42	IPCA	7,75%
23D1515316	OPEA	CSN BTS	1/136	19.365	20,25	5,84%	7,68	abr-42	IPCA	7,84%
23F2426912	OPEA	GPA GARE II	1/168	15.659	15,63	4,51%	6,35	jun-38	IPCA	7,25%
25F8639014	OPEA	JK SQUARE	1/459	14.974	14,95	4,31%	3,91	jun-30	IPCA	9,04%
24C1990828	OPEA	MRV EMCASH PS	1/229	21.573	14,55	4,20%	2,33	dez-29	IPCA	11,50%
23H1074707	RIZA	BRASIL TERRENOS BURITI	1/107	20.021	13,85	4,00%	2,99	ago-30	IPCA	9,00%
24C1690314	RIZA	GAV PORTO 2 LIFE	1/148	14.241	12,84	3,70%	3,44	mar-31	IPCA	9,75%
24I2268708	CANAL	FGR JARDINS BERLIM	1/115	13.520	12,27	3,54%	6,61	set-41	IPCA	9,50%
21H0697914	RIZA	CRI CPLG11 | CLRC	323/4	9.616	11,96	3,45%	4,71	ago-36	IPCA	8,20%
25I2146381	OPEA	POR DO SOL III	1/480	11.500	10,87	3,14%	4,40	ago-37	IPCA	10,00%
23G2239867	OPEA	OUTLET PREMIUM IMIGRANTES	1/162	9.150	10,22	2,95%	7,92	jul-38	IPCA	9,00%
26A2508177	CANAL	VCA I	1/181	9.500	9,47	2,73%	4,19	jan-38	IPCA	10,00%
25J2844344	OPEA	OBA BTS SP	4/507	7.900	8,14	2,35%	6,11	ago-41	IPCA	9,75%
24I2431440	ECOAGRO	FS INFRA	1/2	6.783	6,22	1,79%	3,03	set-32	IPCA	8,95%
24C1924689	BARI	GPA GARE III	1/32	5.000	5,04	1,45%	5,54	jun-41	IPCA	7,50%
24J2248382	BARI	MATEUS TRX II	1/36	5.000	4,86	1,40%	6,24	out-39	IPCA	6,90%
24L1853110	BARI	UBERLANDIA REFRESCOS	1/47	4.062	4,21	1,21%	6,96	abr-35	IPCA	7,75%
24C1526928	OPEA	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	1/286	4.050	4,21	1,21%	6,09	mar-39	IPCA	9,11%
25J2841065	OPEA	OBA BTS SP	1/507	3.322	3,42	0,99%	6,14	ago-41	IPCA	9,75%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	5.000	3,20	0,92%	2,83	nov-30	CDI	2,70%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	1/128	5.000	3,07	0,89%	4,15	set-29	CDI	4,00%
25F2094673	BARI	HELBOR MULTIRENDA URBANA	1/51	4.016	2,72	0,78%	8,69	set-35	CDI	2,50%
20B0817201	OPEA	PREVENT SENIOR I	136/4	2.392	2,28	0,66%	5,30	mar-35	IPCA	5,90%
24E3558404	OPEA	TEGRA	1/353	4.000	1,34	0,39%	0,32	set-26	CDI	0,60%
24I1768824	BARI	HELBOR CARTEIRA	1/34	5.573	0,91	0,26%	5,53	set-34	IPCA	9,00%
20H0695880	OPEA	GPA TRX V	85/1	693	0,49	0,14%	4,88	ago-35	IPCA	5,00%
24B1276213	BARI	LEROY MERLIN TRXF	1/27	334	0,34	0,10%	6,28	fev-39	IPCA	7,11%
20E0031084	BARI	ASSAÍ TRXF I	79/1	203	0,09	0,03%	4,23	mai-35	IPCA	5,75%
20F0689770	BARI	GPA TRX	82/1	100	0,06	0,02%	4,81	jun-35	IPCA	5,75%
					241,94	**69,80%**	**5,41**			

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Permutas Financeiras

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



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.
2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Projetos

Projeto	Capital Investido (R$)	Amortizado (R$)	Reavaliação Patrimonial (R$)	Posição Atual	% PL	Status	Data Lançamento	Início Obras	Previsão Entrega	% Obra	% Vendas	% Part. VGV
8.406.014	1.067.500	1.271.487	8.610.000	2,5%	Lançado	jun/22	abr/23	jul/25	100%	82%	10%	8.406.014
23.527.538	4.961.000	1.939.962	20.506.500	5,9%	Lançado	jun/22	abr/23	set/25	100%	91%	16%	23.527.538
4.059.000	0	0	4.059.000	1,2%	Lançado	mai/25	nov/25	out/28	5%	32%	10%	4.059.000

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	*Book* (R$)	*%PL*
IPCA +	11,06%	29.116.500	8,40%
INCC +	12,00%	4.059.000	1,17%
Total		**33.175.500**	**9,57%**

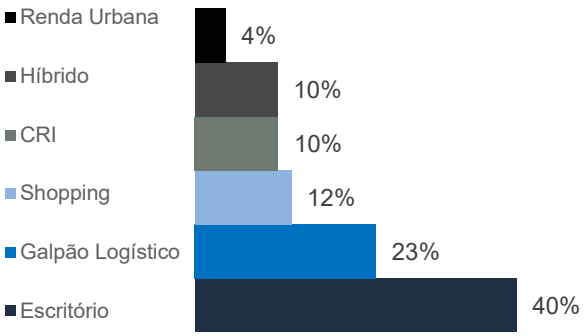
XP Hedge Fund FII – XPHF11

Maio de 2026

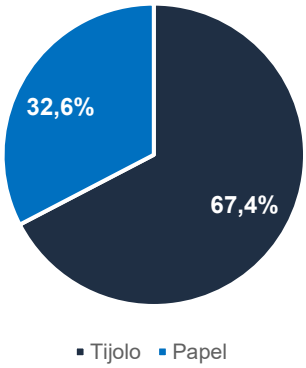
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

O *book* de FIIs, dentro do XP Hedge Fund, terá papel tático de alocação, com foco em ganho de capital, e inicialmente, será mais limitado em termos de exposição do patrimônio do fundo. Neste mês negociamos um volume acima de R$ 1,31 milhão nesta parcela do portfólio e o XP Hedge Fund finalizou mês alocado em 16 FIIs totalizando **R$ 32,59 milhões (9,41% do PL).**

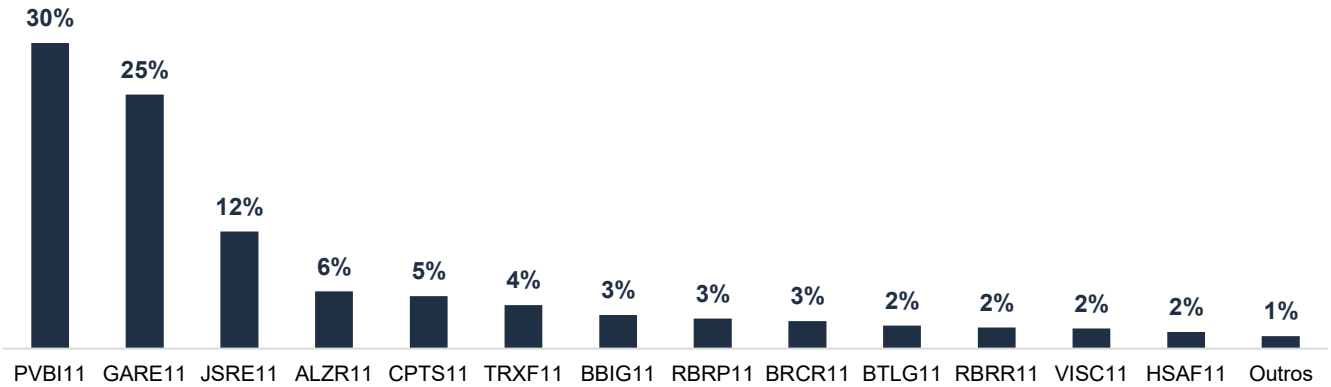
Exposição 1



Exposição 2



Composição do *Book* (Defasagem M-2)



Fundos Estruturados

As estratégias presentes no *book* de Fundos Estruturados possuem características de CRIs, embora por motivos de estruturação venham em uma estrutura de Fundo Imobiliário. Na data-base de fechamento deste relatório o XP Hedge Fund detinha uma posição de **R$ 32,18 milhões** neste *book*, representando cerca de **9,22% do PL**.

FII	Qtd	PU	Volume (BRL)	% PL	Index	Taxa
XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL (SUB)	254.334	83,92	21.343.596	6,16%	IPCA	16,00%
LPLP11	31.456	209,32	6.584.500	1,90%	CDI	5,00%
AUTONOMAS V FII	200.399	16,38	3.281.586	0,95%	IPCA	9,00%
LPLP15	1.270	771,16	979.377	0,28%	CDI	3,00%

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

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

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

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

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

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos