

asset management

XP Hedge Fund FII

Ticker: XPHF11

Relatório Gerencial
Setembro 2026

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Setembro de 2026

Destaques do Mês

R$ 0,10
Rendimento Distribuído p/ Cota

1,01%
Yield Mensal

15,29%
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	351.993.824,69
Quantidade de Cotas	36.336.910
Valor Patrimonial da Cota	R$ 9,68
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	11.608
Tributação	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 14.754/2023), 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, o conflito entre Estados Unidos e Irã não apresentou evolução relevante, a situação envolvendo a reabertura do Estreito de Hormuz continua sem solução e o petróleo permaneceu próximo dos US$ 100 por barril. Esse cenário mantém elevado o risco de novas pressões sobre os preços de energia, na inflação e, consequentemente, nos níveis de juros. Em meio a isso, o Fed, em decisão esperada pelo mercado, decidiu pela elevação dos juros em 25 pontos-base. Apesar dessa decisão, foi observada uma deterioração relevante na curva de juros nos vencimentos mais longos. A taxa americana de 10 anos, por exemplo, saiu de 4,75% para 5,28%, uma alta de mais de 50 pontos-base no mês, movimento bastante expressivo para o padrão americano.

No Brasil, a proximidade do primeiro turno aumentou as incertezas. As pesquisas mostraram uma disputa apertada entre Lula e Flávio Bolsonaro, enquanto o governo anunciou medidas com impactos eleitorais e fiscais relevantes, como o reajuste do Bolsa Família, novos programas de renegociação de dívidas e a proibição das apostas online. Com isso, o cenário brasileiro combina, de um lado, uma desaceleração da atividade e a possibilidade de novos cortes de juros e, de outro, riscos fiscais que continuam exigindo atenção.

Os dados econômicos reforçaram os sinais de desaceleração da atividade, principalmente nos setores mais sensíveis aos juros, porém com o IPCA-15 avançando 0,70% em setembro, acima das expectativas do mercado, com destaque negativo para o grupo de alimentos e bebidas e energia elétrica. O Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, de 14,00% para 13,75% ao ano. Tanto a ata quanto as manifestações do Banco Central reconheceram que a política monetária restritiva vem contribuindo para a desaceleração da atividade e do crédito. Por outro lado, o Banco Central não antecipou seus próximos passos. Dessa forma, novos cortes graduais de juros continuam sendo uma possibilidade, mas dependem da evolução dos dados e dos riscos externos e domésticos. As expectativas de mercado, segundo o Boletim Focus publicado em 19/10/2026, a projeção para o IPCA de 2026 foi elevada para 5,22%, enquanto a expectativa para o IGP-M foi elevada para 5,26%. No acumulado em 12 meses, o IPCA registrou 4,58%, o IGP-M 3,34% e o INCC-M 5,86%. No mês, a poupança, uma das principais fontes de funding para o financiamento imobiliário no país, apresentou resgate líquido de R$ 9,35 bilhões, ante resgate líquido de R$ 15,01 bilhões no mesmo período do ano anterior.

No mercado de Fundos Imobiliários, setembro foi mais um mês de bastante ruído, com impacto sobre a performance dos ativos. Entre os principais fatores, destacam-se a incerteza em relação ao cenário eleitoral doméstico e a piora das expectativas para os juros, diante dos movimentos observados nas principais economias globais. Entre os diferentes segmentos do mercado, tivemos como destaque positivo os fundos de lajes corporativas, enquanto os fundos de CRIs e de Renda Urbana apresentaram desempenho negativo no período.

O Fundo

O Fundo encerrou o mês de agosto com 95,47% do portfólio alocado em ativos-alvo, sendo 68,73% em CRIs, 9,49% em Permutas Financeiras, 7,51% em FIIs e 9,74% em Fundos Estruturados.

As posições no *book* de Permutas permaneceram inalteradas ao longo do período. Já no *book* de CRIs, o Fundo aumentou a exposição no CRI Brasil Terrenos Buriti, com a aquisição de R$ 6,45MM | IPCA+ 9,00%.

No *book* de Fundos Imobiliários, a estratégia permanece focada na captura de ganhos de capital tanto no mercado primário quanto no secundário. Ao final do mês, o XP Hedge Fund mantinha posição em 23 FIIs, totalizando uma exposição de R$ 26,44 milhões, adicionalmente, o *book* de FIIs Estruturados, encerrou o mês com R$34,27 milhões nessa classe de ativo. O detalhamento de cada book, bem como das principais operações realizadas no período, pode ser consultado nas páginas seguintes deste relatório.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Setembro de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

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

Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui. (ref. 2T26)

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 12,87% com base na cota-ex do mês ou ainda 15,29% 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	jul/26	ago/26	set/26	2S2026	2026
I. Receitas	**3.970.171**	**3.971.823**	**5.037.735**	**12.979.729**	**36.895.312**
(a) Permutas	475.750	400.000	2.065.000	2.940.750	4.280.808
(b) FII	491.714	473.802	664.027	1.629.542	4.403.928
(c) CRI	2.945.920	3.058.599	2.272.693	8.277.213	27.633.691
(d) Liquidez e Outros	56.788	39.422	36.014	132.224	576.886
II. Despesas	**(369.035)**	**(350.272)**	**(427.575)**	**(1.146.882)**	**(3.250.299)**
(a) Operacionais	(358.606)	(328.496)	(333.091)	(1.020.194)	(2.951.570)
(b) Financeiras	0	0	0	0	(32.139)
(c) Outras	(10.429)	(21.776)	(94.484)	(126.688)	(266.590)
Resultado Líquido	**3.601.136**	**3.621.550**	**4.610.160**	**11.832.846**	**33.645.013**
Rendimento distribuído	**3.633.691**	**3.633.691**	**3.633.691**	**10.901.073**	**32.703.219**
Valor distribuído por cota (R$)	**0,10**	**0,10**	**0,10**	**0,30**	**0,90**

Rendimentos

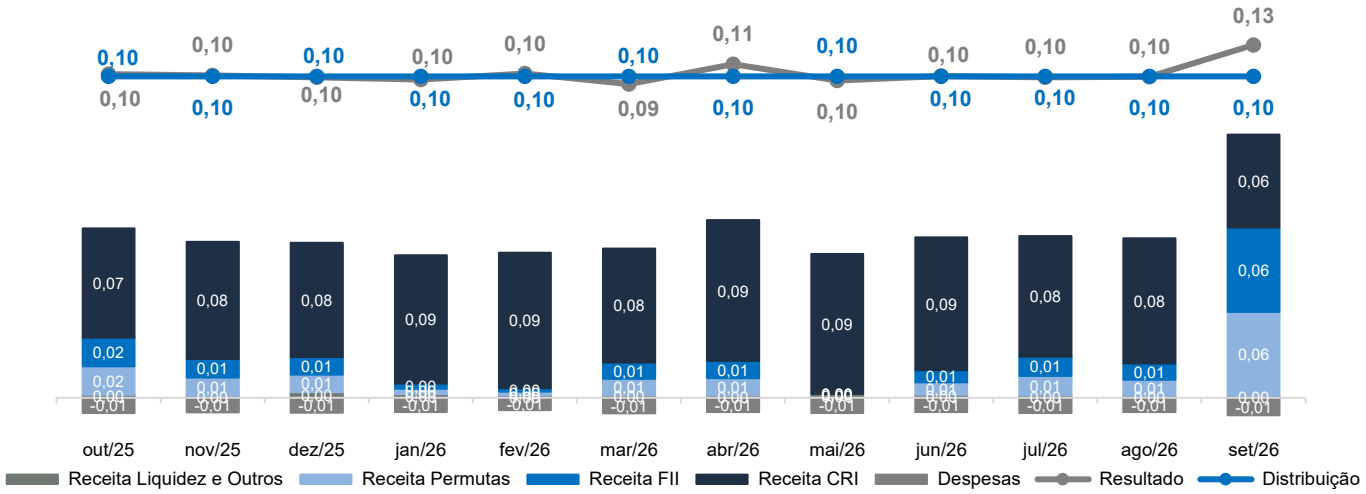
Mês	Rendimentos	Cota-Ex	*Yield* Mensal	*Yield* Anualizado	*Yield* Anualizado + *Gross-up**
set/26	0,10	9,86	1,01%	12,87%	15,29%
ago/26	0,10	9,50	1,05%	13,40%	15,92%
jul/26	0,10	9,38	1,07%	13,57%	16,14%
jun/26	0,10	9,29	1,08%	13,71%	16,30%
mai/26	0,10	9,27	1,08%	13,74%	16,34%
abr/26	0,10	9,57	1,05%	13,29%	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%

* 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;

XP Hedge Fund FII – XPHF11

Setembro de 2026

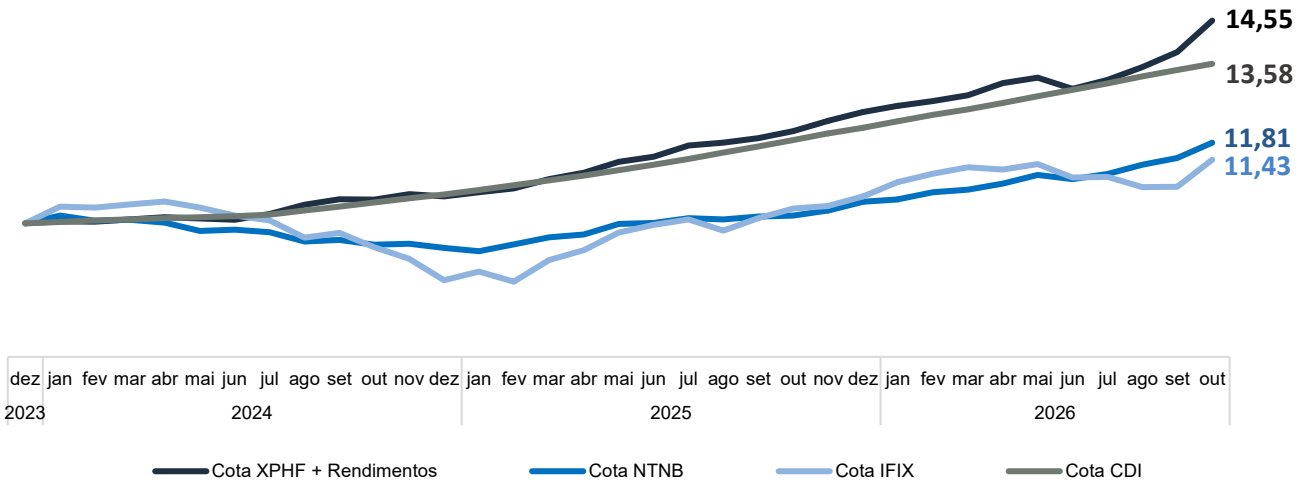
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota[1]



(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]

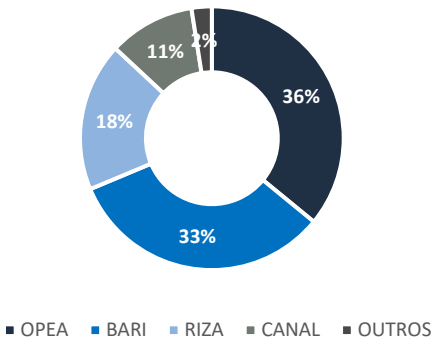
XP Hedge Fund FII – XPHF11

Setembro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

O *book* de CRIs finalizou o mês com 30 CRIs investidos, totalizando R$ 242 milhões a uma taxa média de emissão de **IPCA+ 8,51% a.a.** para as operações indexadas à inflação e **CDI+ 2,03% 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.

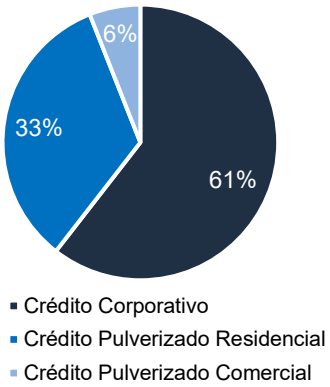
Securitizadoras (% dos CRIs)



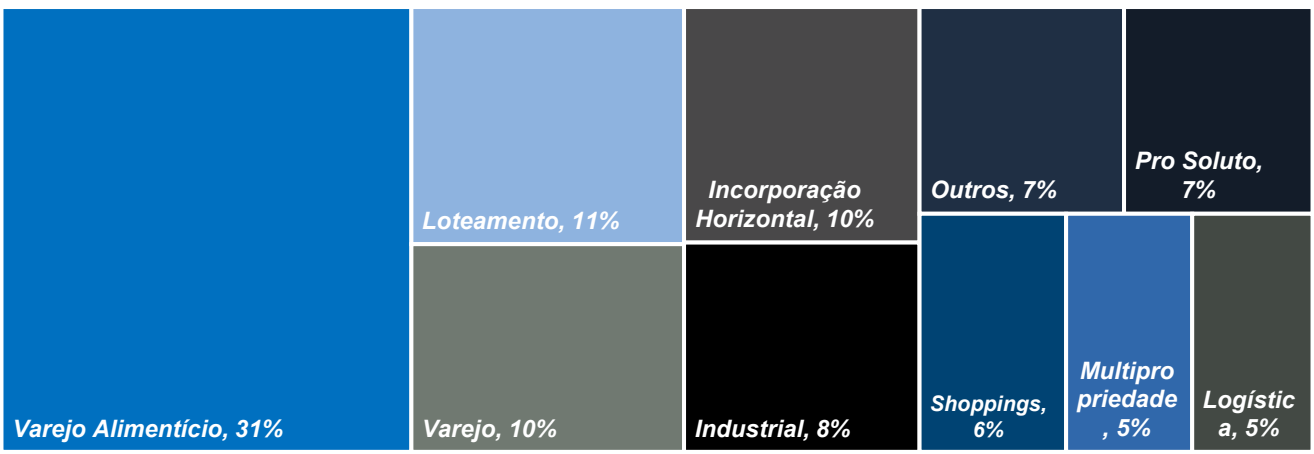
Taxas Médias (% dos CRIs)

Index	Aquisição	MtM	% do *Book*
IPCA	8,48%	8,32%	93,22%
CDI	2,04%	2,04%	6,78%

Tipo de Lastro (% dos CRIs)

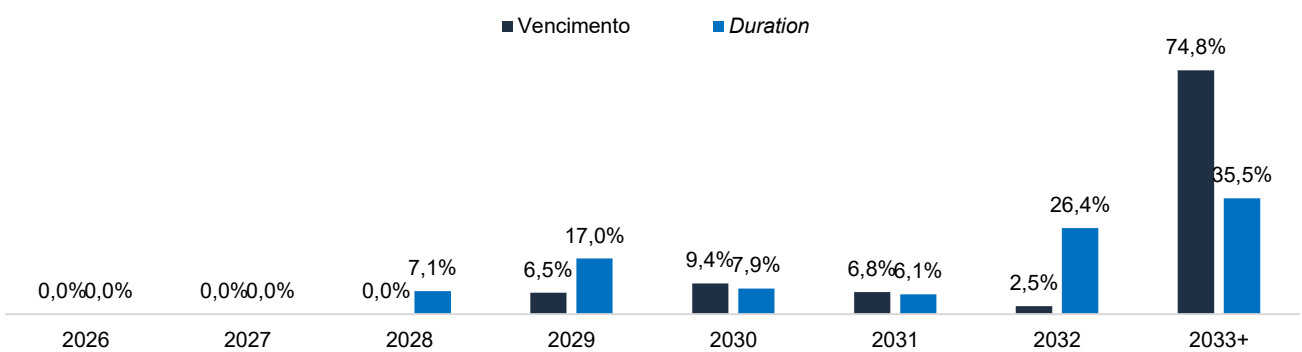


Segmentos (% dos CRIs)



* Outros diversificado em Logística, Incorporação Vertical, Combustíveis e Saúde

Vencimento e *Duration* (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Hedge Fund FII – XPHF11

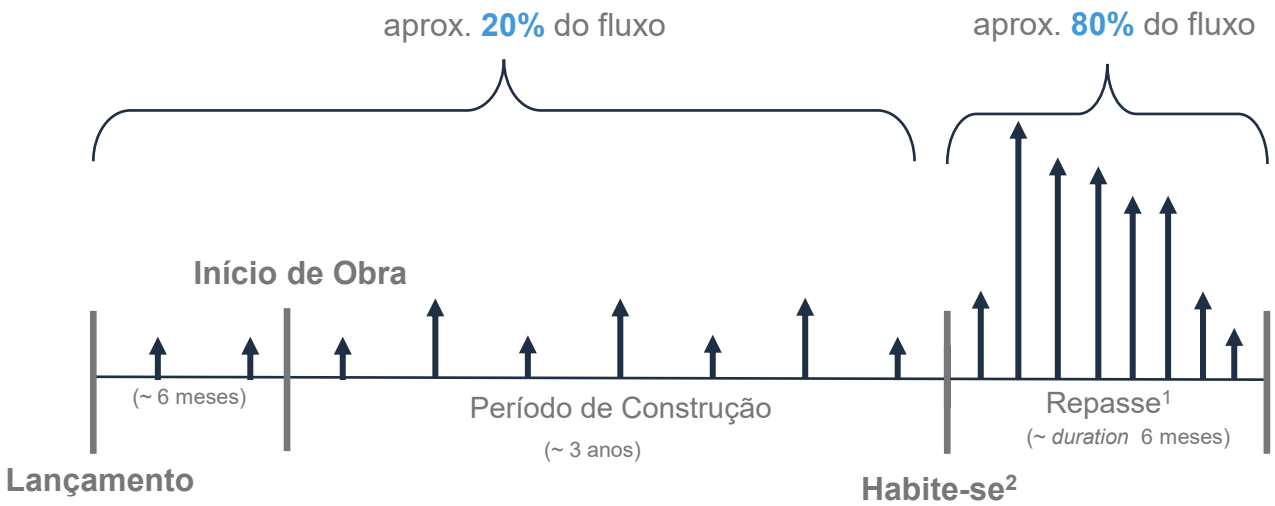
Setembro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

Código IF	Securitizadora	CRI	Série/ Emissão	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% PL	Duration (anos)	Vencimento	Indexador	Taxa de Emissão
24B1276268	BARI	LEROY MERLIN TRXF	3/27	24.176	23,15	6,58%	6,26	fev-39	IPCA	7,11%
24A2246360	BARI	ASSAÍ BTS	2/21	20.256	22,58	6,42%	7,24	jan-42	IPCA	7,75%
23D1515316	OPEA	CSN BTS	1/136	19.365	20,41	5,80%	7,68	abr-42	IPCA	7,84%
23H1074707	RIZA	BRASIL TERRENOS BURITI	1/107	29.705	19,80	5,63%	2,99	ago-30	IPCA	9,00%
23F2426912	OPEA	GPA GARE II	1/168	15.659	15,62	4,44%	6,35	jun-38	IPCA	7,25%
24I2268708	CANAL	FGR JARDINS BERLIM	1/115	14.840	13,58	3,86%	6,61	set-41	IPCA	9,50%
24C1990828	OPEA	MRV EMCASH PS	1/229	21.573	13,20	3,75%	2,33	dez-29	IPCA	11,50%
24C1690314	RIZA	GAV PORTO 2 LIFE	1/148	14.241	12,43	3,53%	3,44	mar-31	IPCA	9,75%
21H0697914	RIZA	CRI CPLG11 | CLRC	323/4	9.616	11,90	3,38%	4,71	ago-36	IPCA	8,20%
23G2239867	OPEA	OUTLET PREMIUM IMIGRANTES	1/162	9.150	10,23	2,91%	7,92	jul-38	IPCA	9,00%
26A2508177	CANAL	VCA I	1/181	9.500	9,42	2,68%	4,19	jan-38	IPCA	10,00%
25L4153713	BARI	MATEUS TRX III	1/68	7.642	8,16	2,32%	14,18	nov-45	CDI	1,00%
25I2146381	OPEA	POR DO SOL III	1/480	7.333	7,03	2,00%	4,40	ago-37	IPCA	10,00%
24I2431440	ECOAGRO	FS INFRA	1/2	6.783	6,01	1,71%	3,03	set-32	IPCA	8,95%
24C1924689	BARI	GPA GARE III	1/32	5.000	5,04	1,43%	5,54	jun-41	IPCA	7,50%
24J2248382	BARI	MATEUS TRX II	1/36	5.000	4,87	1,38%	6,24	out-39	IPCA	6,90%
24C1526928	OPEA	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	1/286	4.050	4,27	1,21%	6,09	mar-39	IPCA	9,11%
24L1853110	BARI	UBERLANDIA REFRESCOS	1/47	4.062	4,27	1,21%	6,96	abr-35	IPCA	7,75%
24L0003403	BARI	MATEUS TRX IV	1/40	4.488	4,13	1,17%	5,69	dez-39	IPCA	6,80%
24I1177541	BARI	MATEUS BTS ILHEUS	1/30	3.790	4,00	1,14%	7,46	out-44	IPCA	7,50%
26E4773356	OPEA	CURY	1/598	4.040	3,98	1,13%	2,21	mai-31	IPCA	8,64%
25J2841065	OPEA	OBA BTS SP	1/507	3.322	3,53	1,00%	6,14	ago-41	IPCA	9,75%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	5.000	2,97	0,84%	2,83	nov-30	CDI	2,70%
25J2844344	OPEA	OBA BTS SP	4/507	2.730	2,91	0,83%	6,11	ago-41	IPCA	9,75%
25F2094673	BARI	HELBOR MULTIRENDA URBANA	1/51	4.016	2,69	0,76%	8,69	set-35	CDI	2,50%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	1/128	5.000	2,59	0,74%	4,15	set-29	CDI	4,00%
20B0817201	OPEA	PREVENT SENIOR I	136/4	2.392	2,27	0,65%	5,30	mar-35	IPCA	5,90%
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%
20F0689770	BARI	GPA TRX	82/1	100	0,04	0,01%	4,81	jun-35	IPCA	5,75%
					241,93	**69%**	**5,80**			

Permutas Financeiras

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



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

Projetos

Projeto	Capital Investido (R$)	Amortizado (R$)	Reavaliação Patrimonial (R$)	Posição Atual	% PL	Status	Data Lançamento	Início Obras	Previsão Entrega	% Obra	% Vendas	% Part. VGV
ALTO DA BOA VISTA	8.406.014	3.544.500	1.998.486	6.860.000	1,9%	Entregue	jun/22	abr/23	jul/25	100%	94,0%	10%
JARDINS	23.527.538	5.899.000	3.161.462	20.790.000	5,9%	Entregue	jun/22	abr/23	set/25	100%	88,0%	16%
LAPA	4.059.000	0	641.000	4.700.000	1,3%	Lançado	mai/25	nov/25	out/28	32%	43,0%	10%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	*Book* (R$)	*%PL*
IPCA +	11,03%	27.650.000	7,86%
INCC +	12,00%	4.700.000	1,34%
Total		**32.350.000**	**9,19%**

Fonte: XP Asset Management
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

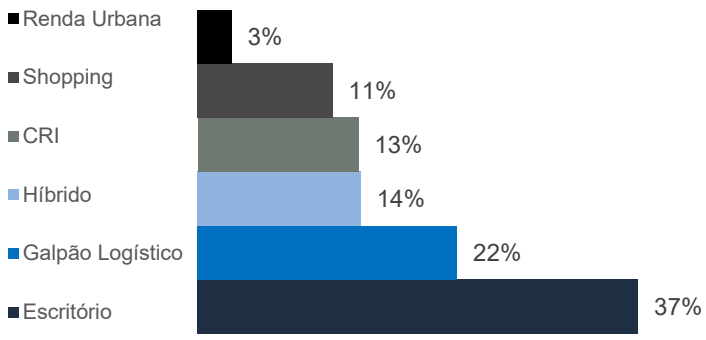
XP Hedge Fund FII – XPHF11

Setembro de 2026

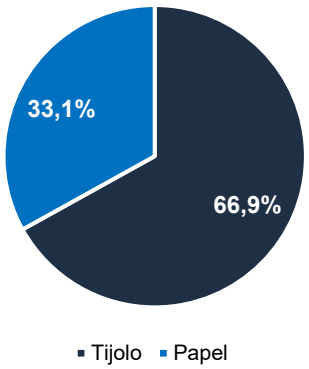
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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 o Fundo realizou 7 movimentações nessa parcela do portfólio, movimentando um volume de aproximadamente R$ 1 milhão, encerrando o mês alocado em 23 FIIs totalizando **R$ 26,24 milhões (7,61% do PL)**

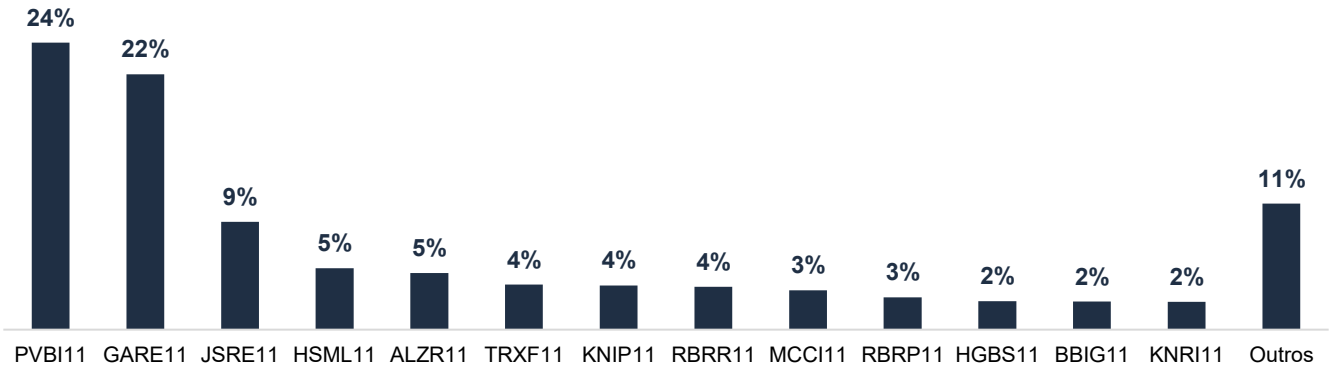
Exposição 1



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. Durante o mês não houveram movimentações nessa classe de ativo, e para a data-base de fechamento deste relatório o XP Hedge Fund detinha uma posição de **R$ 34,27 milhões** neste *book*, representando cerca de **9,74% do PL**.

FII	Qtd.	PU	Volume (BRL)	% PL	Index	Taxa
XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL (SUB)	254.334	81,80	20.804.499	5,91%	IPCA	16,00%
LPLP11	31.456	183,79	5.781.210	1,64%	CDI	5,00%
BGR Cidade Jardim FII	32.000	112,99	3.615.708	1,03%	IPCA	15,00%
AUTONOMAS V FII	200.399	15,47	3.100.419	0,88%	IPCA	9,00%
LPLP15	1.270	763,22	969.283	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