XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE

(CNPJ: 41.394.983/0001-75)
(administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2025

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE
(administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração do resultado abrangente

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora e Cotistas do
XP JHSF Real Estate US CC Fundo de Investimento em Participações - IE
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do XP JHSF Real Estate US CC Fundo de Investimento em Participações - IE ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira XP JHSF Real Estate US CC Fundo de Investimento em Participações - IE em em 31 de março 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 a fundos de investimento em participações.

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa n°5 às demonstrações financeiras findas em 31 de março de 2025, o Fundo possuí investimentos no fundo offshore XP JHSF Real Estate I LP – S&R ("Fundo Investido"), no montante de R$ 39.889 mil, que representava 100,34% de seu patrimônio líquido. O Fundo Investido teve suas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024, e foram utilizadas para determinação do valor justo do Fundo, auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 12 de junho de 2025, com ressalva decorrente da limitação na obtenção evidências de auditoria apropriadas e suficientes para suportar o valor justo de seu investimento na empresa XP JHSF Real Estate Partners LP ("Empresa Investida"), dentre as quais a disponibilização das demonstrações financeiras auditadas da referida Empresa Investida findas em 31 de dezembro de 2024. Contudo, as demonstrações financeiras da Empresa Investida a valor justo, por meio de auditoria consolidada do grupo econômico, findas em 31 de dezembro de 2024 nos foram disponibilizadas e foi constatado que foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório de auditoria em 30 de abril de 2025, sem modificação de opinião. Aplicamos os procedimentos previstos na NBC TA 600 (R2) - Considerações Especiais – Auditorias de Demonstrações financeiras de Grupos, Incluindo o Trabalho dos Auditores dos Componentes, não tendo sido possível obtermos evidências apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir sobre o valor justo das cotas do Fundo Investido em 31 de dezembro de 2024. Para marcação do valor justo do Fundo Investido, foi considerado o valor total da Empresa Investida em 31 de março de 2025, no montante de R$ 99.002 mil, o qual não foi auditado por nós ou por outro auditor independente. Consequentemente, não nos foi possível determinar a existência de ajustes sobre o investimento do Fundo Investido e seus impactos sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de março de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

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 a Companhia, 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 (CFC), 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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimento em cotas de fundos	Como nossa auditoria tratou o assunto
Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras findas em 31 de março de 2025, o Fundo é classificado como entidade de investimento, possuindo investimento em cotas de fundo de investimento, o qual possui investimento em companhia fechada, sendo necessário sua marcação/registro pelo valor justo apurado através de laudo econômico e financeiro, sendo necessário a utilização de estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, as quais, se não materializadas, poderá o valor registrado vir a ser diferente daquele estimado quando de sua efetiva realização. Devido a relevância apresentada, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: ▪ Verificação da existencia e titularidade do investimento; ▪ Análise da exatidão das demosntrações financeiras do fundo investido e de sua investida; ▪ Revisão da informação cosntante na limitação dos auditores independetes do fundo investido e sua investidsa; ▪ Revisão dos papéis de trabalho de outros auditores independentes; e ▪ avaliação da adequada divulgação sobre o assunto incluídas nas notas explicativas sobre os assuntos mencionados. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para determinação do valor justo atribuído ao investimento, bem como as e divulgações em nota explicativa do respectivo investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora 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 em participações 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, sendo essa com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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:

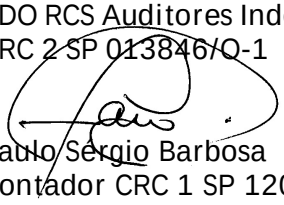
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza 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; e
- 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 Administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 24 de setembro de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE
(CNPJ: 41.394.983/0001-75)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)
Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

Ativo	Nota explicativa	31/03/2025			31/03/2024		
		Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo	Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo
Caixa e equivalente de caixa			**516**	**1,30%**		**129**	**0,49%**
Disponibilidades			**-**	**0,00%**		**1**	**0,00%**
Depósito à vista			-	0,00%		1	0,00%
Cotas de fundos de investimentos		**165**	**516**	**1,30%**	**46**	**128**	**0,49%**
Cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	165	516	1,30%	46	128	0,49%
Títulos e valores mobiliários			**39.889**	**100,34%**		**26.534**	**100,83%**
Cotas de Fundos de Investimento Offshore		**7.134.000**	**39.889**	**100,34%**	**7.284.000**	**26.534**	**100,83%**
XP JHSF Real Estate I LP – S&R	5	7.134.000	39.889	100,34%	7.284.000	26.534	100,83%
Total do ativo			**40.405**	**101,64%**		**26.663**	**101,32%**
Passivo							
Outras obrigações			**653**	**1,64%**		**351**	**1,34%**
Taxa de administração			15	0,04%		28	0,11%
Taxa de gestão			586	1,47%		290	1,10%
Auditoria e custódia			52	0,13%		33	0,13%
Total do passivo			**653**	**1,64%**		**351**	**1,34%**
Patrimônio líquido			**39.752**	**100,00%**		**26.312**	**99,98%**
Total do passivo e patrimônio liquido			**40.405**	**101,64%**		**26.663**	**101,33%**

As notas explicativas são partes integrante das demonstrações financeiras

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE

(CNPJ: 41.394.983/0001-75)

(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/03/2025	31/03/2024
Resultado com outros Ativos Financeiros		**14.212**	**(9.072)**
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	40	32
Resultado com cotas de fundos de investimento offshore	5	14.172	(9.104)
Demais despesas/receitas		**(772)**	**(956)**
Taxa de administração	8 e 9	(261)	(320)
Taxa de gestão	8 e 9	(441)	(567)
Auditoria e custódia	9	(60)	(59)
Taxa de fiscalização CVM	9	(9)	(9)
	9	(1)	(1)
Resultado do exercício		**13.440**	**(10.028)**

As notas explicativas são partes integrante das demonstrações financeiras

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE

(CNPJ: 41.394.983/0001-75)

(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado do exercício	**13.440**	**(10.028)**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**13.440**	**(10.028)**

As notas explicativas são partes integrante das demonstrações financeiras

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE
(CNPJ: 41.394.983/0001-75)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota Explicativa	Quantidade de cotas	Capital Integralizado	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de março de 2023		**40.730**	**40.730**	**(4.990)**	**35.740**
Integralização de cotas	**11.d**	600	600	-	600
Resultado do exercício		-	-	(10.028)	(10.028)
Saldo em 31 de março de 2024		**41.330**	**41.330**	**(15.018)**	**26.312**
Resultado do exercício		-	-	13.440	13.440
Saldo em 31 de março de 2025		**41.330**	**41.330**	**(1.578)**	**39.752**

As notas explicativas são partes integrante das demonstrações financeiras

XP JHSF REAL ESTATE US CC FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - IE
(CNPJ: 41.394.983/0001-75)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)
Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/03/2025	31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	40	32
Pagamento de taxa de administração	(274)	(317)
Pagamento de taxa de gestão	(145)	(640)
Pagamento de auditoria e custódia	(41)	(37)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(9)	(9)
Pagamento diversos	(1)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(430)**	**(972)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de cotas de fundo offshore	817	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**817**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	600
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**-**	**600**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**387**	**(372)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	129	501
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	516	129
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa	**387**	**(372)**

As notas explicativas são partes integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O XP JHSF Real Estate US CC Fundo de Investimento em Participações - IE (**"**Fundo") foi constituído em 22 de março de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos, contados da data de início do Fundo, prazo este que poderá ser prorrogado por 2 períodos consecutivos adicionais de 1 ano cada, mediante recomendação da gestora e deliberação da assembleia geral de cotistas.

O Fundo terá um período de investimento que se iniciará na data da de início do Fundo e se estenderá pelo prazo de 3 (três) anos, podendo ser antecipado, a exclusivo critério da Gestora. A Administradora, mediante orientação da Gestora, poderá realizar Chamadas de Capital durante todo o período de investimento.

Após o período de investimento, começará a fase de desinvestimento do fundo. Nessa etapa, a gestora venderá os ativos de forma estratégica, priorizando o melhor retorno para os cotistas e o melhor interesse do fundo.

O Fundo iniciou suas atividades em 25 de outubro de 2021 e destina-se a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados nos termos da Resolução CVM nº 175, que estejam dispostos a correr riscos inerentes à atividade do Fundo e busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações que seja compatível com a política de investimentos do Fundo.

O objetivo do Fundo é buscar a obtenção de ganhos de capital mediante a valorização das cotas do Fundo, por meio da aplicação em ativos alvo, conforme política de investimento, que deverá ser aplicado preponderantemente, conforme seleção do gestor, em ativos alvo com exposição direta ou indireta a ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas), na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investida.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

A gestão de riscos do administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 6.

A Instrução CVM nº 579 de 30 de agosto de 2016 ("ICVM nº 579"), classifica os Fundos de Investimento em Participações em duas diferentes categorias: entidades de investimento ou não entidade de investimento.

A Administradora do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos e ao Fundo, conforme definido pela referida norma:

(i) O gestor tem plena discricionariedade para decidir e implementar a estratégia do Fundo e suas diretrizes de investimentos, e é autorizado pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de Fundos de acordo com o ato declaratório nº 10.376 de 5 de maio de 2009;

(ii) O objetivo do Fundo é obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em valores mobiliários de emissão de companhias abertas ou fechadas;

(iii) O regulamento estabelece que os valores mobiliários e os outros ativos deverão ser avaliados de acordo com seu valor justo; e

(iv) O regulamento do Fundo concede à Administradora discricionariedade para decidir e implementar, a seu exclusivo critério, a estratégia e diretrizes de desinvestimento do Fundo nas sociedades investidas e estabelece os procedimentos a serem adotados para tal.

Adicionalmente, a Administradora do Fundo considerou as características típicas de entidade de investimento, sendo que o Fundo:

(i) Possui mais de um investimento, direta ou indiretamente;

(ii) Possui mais de um cotista, direta ou indiretamente;

(iii) Possui somente cotistas que não influenciam e não participam da administração dos investimentos do Fundo e das entidades investidas ou não são partes ligadas aos administradores dessas entidades; e

(iv) Possui investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do Fundo.

A ausência de uma ou mais características típicas citadas acima, entretanto, não desqualificaria um Fundo da categoria de entidade de investimento. De acordo com a ICVM nº 579, a Administradora ainda poderá determinar que o Fundo se qualifica como entidade de investimento a partir da análise dos efeitos econômicos agregados de suas operações, mesmo que uma ou mais características mencionadas acima não estejam presentes.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente na Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores mobiliários (CVM).

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025, foram aprovadas pela administração em 24 de setembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos e passivos em moedas estrangeiras

A conversão dos ativos e passivos denominados em moeda estrangeira devem ser convertidas utilizando-se a taxa de câmbio referencial (D-2) divulgado pela B3 Brasil Bolsa e Balcão. Para os ativos no exterior negociados em moedas estrangeiras diferentes de dólar americano, devem ser primeiramente convertidos na moeda dólar americano e posteriormente, convertidos pela taxa de câmbio referencial (D-2).

Em caso excepcionais em que a administradora entenda que a utilização da taxa de câmbio (D-2) não reflita adequadamente o valor justo para a cota do Fundo, pode utilizar-se de outra taxa desde que reflita de forma adequada o valor justo.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate não superior a 90 dias a partir da data de aplicação.

d. Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas pelo valor justo, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

e. Cotas de fundos offshore

As aplicações em fundos de investimento no exterior são atualizadas com base no valor da cota divulgado trimestralmente pelo administrador do fundo onde os recursos são alocados e convertidos pelo dólar de fechamento divulgado diariamente, sendo convertidos pela moeda de referencial B3 de forma que seja refletido devidamente o valor justo na cota do fundo investido, considerando as premissas apresentadas na nota explicativa nº5.

f. Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

g. Obrigações e julgamentos ou estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de março de 2024 e de 2023, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

	31/03/2025		31/03/2024	
	Quantidade de Cotas	**Saldo contábil**	**Quantidade de Cotas**	**Saldo contábil**
Disponibilidade	**-**	**-**	**-**	**1**
BRL TRUST DTVM S/A	-	-	-	1
Cotas de fundos de investimentos (*)	**165**	**516**	**46**	**128**
BRL Referenciado RF DI LP	165	516	46	128
Total caixa e equivalente de caixa	**165**	**516**	**46**	**129**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento possuem liquidez diária.

BRL Referenciado RF DI LP

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo ("Fundo") iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como "Renda Fixa - Referenciado DI", com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como receber aplicações de fundos de investimentos administrados pela administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas. Seu objetivo é busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2024 foram auditadas pela RSM Acal Auditores Independentes S/S. que emitiu seu relatório de auditoria sem modificações em 12 de julho de 2024.

No exercício findo em 31 de março de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 40 (em 2024, R$ 32) registrado na rubrica de "Resultado com cotas de fundos de investimento renda fixa".

5. Cota de fundo offshore

O Fundo possui investimento em fundos offshore conforme apresentado abaixo:

Fundos offshore	31/03/2025		31/03/2024	
	Quantidade	Valor justo	Quantidade	Valor justo
XP JHSF Real Estate I LP	7.284.000	39.889	7.284.000	26.534

As movimentações ocorridas no exercício social findo em 31 de março de 2024 e 2023, estão assim apresentadas:

Movimentação – 31 de março de 2025:

Fundos investidos	Saldo em 31/03/2024	Venda de cotas	Resultado com cotas offshore	Saldo em 31/03/2025
XP JHSF Real Estate I LP – S&R	26.534	(817)	14.172	39.889
Total	**26.534**	**(817)**	**14.172**	**39.889**

Movimentação – 31 de março de 2024:

Fundos offshore	31/03/2023	Resultado com fundos offshore	31/03/2024
XP JHSF Real Estate I LP	35.637	(9.104)	26.534

XP JHSF Real Estate I LP foi formado em 13 agosto de 2021, sendo que o objetivo do fundo é:

(a) adquirir, manter, alienar e de outra forma negociar com os investimentos da sociedade, investimentos em imóveis e ativos relacionados a imóveis localizados principalmente nos Estados Unidos e no Caribe;
(b) possuir, administrar, supervisionar e alienar tais investimentos;
(c) compartilhar os lucros e prejuízos daí decorrentes e exercer atividades acessórias ou acessórias;
(d) envolver-se em quaisquer outros atos ou atividades legais consistentes com o acima exposto, e
(e) utilizar ou desembolsar fundos pendentes, para investir tais fundos de acordo com os termos do contrato.

No exercício findo em 31 de março de 2025 foram apropriadas resultados positivos no montante de R$ 14.172, registrado na rubrica de "Resultado com fundos de investimentos offshore" (negativo no montantante de R$ 9.104 em 2024), tendo sido apurado o valor justo como descrito a seguir:

Avaliação a valor justo
O Fundo investe no fundo offshore XP JHSF Real Estate I LP, cujo patrimônio líquido em 31 de janeiro de 2025 estava representado por US$ 27.614 (US$ 19.823 em 2024), sendo que sua participação na data era de 25,83% (26,84% em 2024), totalizando US$ 6.852 (US$ 5.321 em 2024), convertido pela taxa de câmbio referencial de 28 de março de 2025 no valor de R$ 5,7654, equivalente a R$ 39.889 (R$ 26.534 em 2024).

Em 31 de março de 2025, o Fundo é detentor de 7.134.000 cotas do XP JHSF Real Estate I LP (Em 2024, 7.284.000 cotas).

As demonstrações financeiras do fundo offshore XP JHSF Real Estate I LP de 31 de dezembro de 2024, apresentadas a valor justo, foram examinadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria datado de 12 de junho de 2025 foi emitido com modificação de opinião, em razão de o auditor não ter obtido evidências de auditoria apropriadas e suficientes, incluindo as demonstrações financeiras da JHSF global investment ltd ("grupo"); contudo, as demonstrações financeiras consolidadas do grupo, findas em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas em 30 de abril de 2025 sem ressalvas.

Em decorrência da reestruturação societária realizada, foram celebrados com a JHSF NY, inc. e a JHSF USA inc. (em conjunto, "JHSF") os documentos definitivos para a transação de conversão de sua participação societária na XP JHSF Real Estate Partners LP ("JV") em ações preferenciais, seguindo os termos e condições a seguir:

(i) As ações preferenciais terão o valor de USD 25.500 (vinte e cinco milhões e quinhentos mil dólares americanos), montante equivalente ao valor total investido pela LP na JV.
(ii) As ações preferenciais serão remuneradas desde 1° de outubro de 2024 a uma taxa de 8,25% ao ano (oito virgula vinte e cinco por cento ao ano) ("remuneração preferencial"), com cálculo em regime de capitalização de juros compostos, até o efetivo pagamento pela JHSF. A remuneração preferencial será paga em periodicidade anual no dia 1º de abril a partir de 2025.
(iii) As ações preferenciais deverão ser resgatadas pela JHSF junto à LP até o dia 1º de abril de 2027 ("data de resgate").
(iv) Adicionalmente ao pagamento do saldo devedor remanescente, quando do resgate das ações preferenciais, será pago pela JHSF um prêmio de resgate no valor de USD 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil dólares americanos).

Como mencionado anteriormente, as demonstrações financeiras consolidadas do grupo, que incorporam os resultados da JV, foram submetidas à auditoria independente, cujo relatório de auditoria sobre essas demonstrações foi emitido em 30 de abril de 2025, sem modificação de opinião, atestando a adequada consolidação e apresentação do investimento.

Em 31 de março de 2025, a marcação a valor justo do ativo foi realizada com base no valor de mercado do fundo ofshore divulgado pelo administrador na mesma data fim do exercício social do Fundo.

6. Riscos

Em vista da natureza do investimento em participações e da política de investimento do Fundo, os cotistas do Fundo devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo. Para tanto, ao ingressar no Fundo, o cotista declarará expressamente que tem ciência destes riscos, sendo que tal declaração constará do compromisso de investimento.

Os principais riscos os quais o Fundo está sujeito estão descritos abaixo.

Risco de mercado: Consiste na variação dos preços dos ativos decorrentes das condições de mercado quando de sua negociação. Como o Fundo contabiliza seus ativos pelo ”valor de mercado”, poderá haver variação expressiva no preço dos títulos entre a data de sua emissão ou aquisição e a de resgate ou vencimento. As oscilações poderão ocorrer em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. Nessas circunstâncias, 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. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos, passivos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. Em relação às ações, o seu preço depende de fatores específicos das companhias emissoras bem como de fatores globais da economia brasileira e internacional;

Risco de investimento em ativos alvo sediados no exterior: O Fundo deverá investir seu patrimônio líquido em ativos alvo sediados no exterior, os quais, por sua vez, podem estar expostos, direta ou indiretamente, a ativos imobiliários localizados no exterior, inclusive em jurisdições distintas daquela em que estão sediados os ativos alvo. Consequentemente, a performance do Fundo pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, incluindo exigências tributárias, relativas a todos os países aos quais ele está exposto, seja direta ou indiretamente, e, ainda, por flutuações nas taxas de câmbio entre o real e as moedas de tais países. Em razão desta situação, podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que o Fundo investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. Além dos riscos ligados às condições econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos do Fundo forem realizados ou se valer de veículos em jurisdições intermediárias para referido investimento, os investimentos feitos no exterior estão expostos a certos riscos como (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência, alfândega ou de fluxo de recursos. Não há garantia de que a gestora avaliará esses riscos adequadamente ou poderá antecipar sua materialização. Além disso, o valor dos investimentos do Fundo em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Não há certeza de que eventuais estratégias de proteção (hedge) contra riscos de variação cambial serão eficazes em termos de custo, assim a gestora pode decidir por não realizar hedge ou por realizá-lo parcialmente.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplência por parte das contrapartes e dos emissores dos títulos componentes da carteira do Fundo, não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas, podendo resultar em perda dos rendimentos e do capital investido pelo Fundo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários.

Risco de liquidez: as aplicações em valores mobiliários do Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado e com liquidez significativamente baixa, portanto, caso, (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas (em ambos os casos inclusive para efetuar a liquidação do Fundo): (1) poderá não haver mercado comprador de tais ativos, ou (2) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, o cotista;

Risco de concentração: o risco associado às aplicações do Fundo é diretamente relacionado à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em um único fundo, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissor;

Risco decorrente da restrição de negociação dos ativos: Alguns dos ativos componentes da carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e de mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderá ser prejudicada;

Risco cambial: As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos financeiros em geral, sendo que tais variações podem afetar o desempenho do Fundo;

Risco regulatório: As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade de o Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira;

Risco de mercado externo: o Fundo poderá manter em sua carteira ativos financeiros negociados no exterior e, consequentemente, sua performance pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais o Fundo invista ou, ainda, pela variação do Real em relação a outras moedas. Os investimentos do Fundo estarão expostos a alterações nas condições políticas, econômicas e sociais nos países onde investe, o que pode afetar negativamente o valor de seus ativos. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde o Fundo invista e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. As operações do Fundo poderão ser executadas em bolsa de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistemas de registro, de custódia ou de liquidação de diferentes países que podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto, não existe maneira de garantir o mesmo padrão de conduta em diferentes mercados, tampouco a igualdade de condições de acesso aos mercados locais;

Gerenciamento de riscos

A Administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas em seus comitês institucionais, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses comitês, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar a exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado pelos comitês institucionais, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial. No exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Remuneração da Administração

Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo paga à administradora remuneração anual com base no patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mensal mínimo de R$ 15, a qual é provisionada diariamente com base no patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, na base de 252 dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês a que se referir, na forma da tabela abaixo e nos termos do regulamento do Fundo:

Patrimônio Líquido do Fundo (em R$)	**Remuneração da Administradora** (a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo)
Até 250.000.000,00	0,15%
De 250.000.000,01 a 500.000.000,00	0,10%
Acima de 500.000.000,01	0,06%

O valor mínimo mensal da remuneração da administradora é atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Pelos serviços de custódia, escrituração, tesouraria e controladoria dos ativos investidos e dos outros ativos, o custodiante faz jus à remuneração correspondente a, no máximo, 0,000025% (vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, a qual está incluída na remuneração da administradora.

Cabe exclusivamente à administradora repassar ao custodiante o montante a ele devido em razão dos serviços prestados ao Fundo.

No exercício findo em 31 de março de 2024, foi apropriada a importância de R$ 702 a título de taxa de administração e gestão. (2024 - R$ 887).

Taxa de performance

A gestora faz jus a uma taxa de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre a diferença positiva entre as distribuições realizadas aos cotistas deduzidas as contribuições total de capital ajustadas pelo retorno preferencial, observado: (i) que não será devida taxa de performance caso as distribuições não representem montante equivalente às contribuições total de capital ajustado pelo retorno preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no parágrafo primeiro abaixo:

I. **Retorno das contribuições total de capital ajustadas pelo retorno preferencial**: Caso as distribuições decorrentes dos ativos Investidos sejam inferiores às contribuições total de capital, ajustadas pelo retorno preferencial, o cotista terá direito a receber todos os recursos das distribuições;

II. **Taxa de performance:** Caso as distribuições decorrentes dos ativos Investidos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da distribuição, a gestora fará jus à taxa de performance. Neste caso, o cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das distribuições que excederem as contribuições total de capital ajustadas pelo retorno preferencial, e a gestora terá o direito a receber os 20% (vinte por cento) restantes.

No exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024, não foram apropriadas importâncias a título de taxa de performance.

9. Encargos debitados ao Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de março de 2024 e 2023:

Encargos debitados do Fundo	31/03/2025		31/03/2024	
	R$	% PL médio	R$	% PL médio
Despesas de serviços técnicos especializados	**60**	**0,18%**	**59**	**0,17%**
Auditoria e custódia	60	0,18%	59	0,17%
Despesa remuneração do administrador	**702**	**2,15%**	**887**	**2,53%**
Taxa de administração	261	0,80%	320	0,91%
Taxa de gestão	441	1,35%	567	1,62%
Despesas de serviços do sistema financeiro	**9**	**0,03%**	**9**	**0,03%**
Taxa de fiscalização CVM	9	0,03%	9	0,03%
Outras despesas administrativas	**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**
Outras despesas	1	0,00%	1	0,00%
Total Geral	**772**	**2,36%**	**956**	**2,73%**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de março de 2025 é de R$ 32.575 (R$ 34.960 em 2024).

10. Classe de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por cotas classe A, conforme descrito no regulamento do Fundo. Durante o prazo de duração do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser representado, em adição às cotas classe A, por novas classes de cotas, conforme descrito no regulamento do Fundo e em cada suplemento, conforme aplicável.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio. Todas as cotas fazem jus a pagamentos de amortizações em iguais condições. É atribuído a cada cota o direito a um voto na assembleia geral de cotista.

Em 31 de março de 2025 as cotas correspondiam a 41.330 cotas classe “A” (41.330 cotas classe “A” em 2024) contabilizadas ao valor de R$ 39.749 (R$ 34.936 em 2024).

11. Emissão, resgates, amortização e integralização de cotas

a. Emissão

A primeira emissão do Fundo compreendeu a emissão de cotas classe A, que foram objeto de oferta restrita, deliberada pela administradora, sem a necessidade de aprovação da assembleia geral de cotistas.

O preço de emissão das cotas da primeira emissão foi de R$ 1.000,00 (um mil reais) por cota.

Enquanto não houver subscrição de cotas, a administradora poderá deliberar acerca de emissões de cotas adicionais, sem necessidade de aprovação da assembleia geral de cotistas.

O patrimônio líquido inicial mínimo estabelecido para funcionamento do Fundo é de R$ 1.000 (um milhão de reais).

O Fundo emitiu inicialmente apenas cotas classe A, sendo que novas classes de cotas poderão ser emitidas futuramente, nos termos do regulamento e de cada suplemento.

b. Resgates de cotas
Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

c. Amortização de cotas
Durante o prazo de duração, os recursos recebidos dos ativos investidos serão distribuídos aos cotistas e à gestora (as "Distribuições"), caso as disponibilidades do Fundo à época permitam a respectiva distribuição, após deduzidos das despesas e encargos do Fundo e sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos do disposto no regulamento e em cada suplemento, incluindo valores relativos a:

I. rendimentos e quaisquer valores recebidos pelo Fundo relativamente aos ativos investidos, incluindo, mas não se limitando, aos desinvestimentos nos ativos investidos;

II. rendimentos pagos relativamente aos outros ativos;

III. outras receitas de qualquer natureza dos investimentos do Fundo; e

IV. outros recursos excedentes do Fundo, existentes e passíveis de distribuição aos cotistas, ao final do prazo de duração do Fundo.

As Distribuições serão feitas sob a forma de: (i) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (ii) resgate de cotas, quando da liquidação do Fundo; e (iii) pagamento de taxa de performance, quando devida à gestora

No exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

d. Integralização de cotas
A integralização das cotas do Fundo é realizada, a critério da gestora e observado o disposto nos respectivos suplementos, mediante integralização por conta e ordem, cujos termos e condições estão descritos nos respectivos compromissos de investimentos.

As cotas objeto de chamada de capital devem ser integralizadas em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento, no prazo estipulado pela chamada de capital correspondente, realizada pela administradora, mediante autorização da gestora, com no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência da data limite para depósito, mediante o envio de correspondência dirigida para os cotistas, por meio de carta ou correio eletrônico, aos endereços de contato informados pelos cotistas junto à Administradora quando da subscrição de suas respectivas cotas.

Para todos os fins, é considerada como data de integralização de cotas (de qualquer classe) a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente do Fundo.

No exercício findo em 31 de março de 2025 não houve integralização de cotas (2024 – R$ 600).

e. Negociação de cotas

As cotas poderão ser transferidas, observadas as condições descritas no regulamento, no compromisso de investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

Os cessionários de cotas serão obrigatoriamente Investidores qualificados, conforme definidos pela regulamentação e legislação aplicável e deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega à administradora dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como cotistas.

As cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da gestora, nos termos da regulamentação aplicável. Sem prejuízo, enquanto as cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de cotas a terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto no regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, da administradora e da gestora.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Informações referentes aos exercícios		
Descrição	**31/03/2025**	**31/03/2024**
Rentabilidade do Fundo % (*)	51,08%	(27,45%)
Patrimônio líquido médio R$/mil	32.575	34.960
Valor da cota	961,7513	636,5712

(*) A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos. Os serviços são prestados por:

Custódia: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: XP Vista Asset Management Ltda.
Tesouraria: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024, as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração pela BRL Trust Investimentos Ltda. e pelos serviços de gestão XP Vista Asset Management Ltda, conforme demonstrado na nota explicativa nº 9 e 14.

O relacionamento com o XP JHSF Real Estate I LP e suas investidas é restrito à condição de investidor passivo, não caracterizando, portanto, um vínculo de partes relacionadas, direta ou indiretamente.

15. Divulgação de informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede e/ou site, as seguintes informações:

Trimestralmente, em até 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Informe Trimestral;

Semestralmente, em até 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram.

Anualmente, no prazo de até 150 dias contados a partir do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras acompanhadas do parecer do auditor independente e do relatório do administrador e gestor.

16. Tributação

Os rendimentos auferidos na amortização de cotas do Fundo ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) incidente sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou liquidação e o custo de aquisição das cotas.

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

De acordo com o decreto nº 8.325 de 7 de outubro de 2014, passa a vigorar a partir desta data a alíquota de IOF de 0% nas liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., relacionado ao Fundo de investimento por ela administrado que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservem a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Em 21 de outubro de 2024, o Fundo delibera a alteração do art. 20 do Regulamento para constar o novo valor da Taxa de Administração, que passará a vigorar:

"**Artigo 20º**. Remuneração da Administradora. Durante o Prazo de Duração, pela prestação dos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará à Administradora remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mensal mínimo de R$15, a qual será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, na forma da tabela abaixo e nos termos deste Regulamento."

Em 6 de fevereiro de 2025, o Fundo delibera a alteração do art. 21 do Regulamento para constar o novo valor da Taxa de Administração, que passará a vigorar:

"**Artigo 21** Sem prejuízo do disposto no Artigo 20° acima, a Gestora não receberá remuneração a partir de 1º de janeiro de 2025 pela prestação dos serviços de gestão de recursos, ("Remuneração da Gestora" e, em conjunto com a Remuneração da Administradora, "Taxa de Administração")."

20. Informações adicionais

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 conforme determinado pela resolução CVM n° 200 de 12 de março de 2024, e alterou, dentre outras, a Instrução CVM nº 175. A Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após 31 de março de 2025 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação..

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável