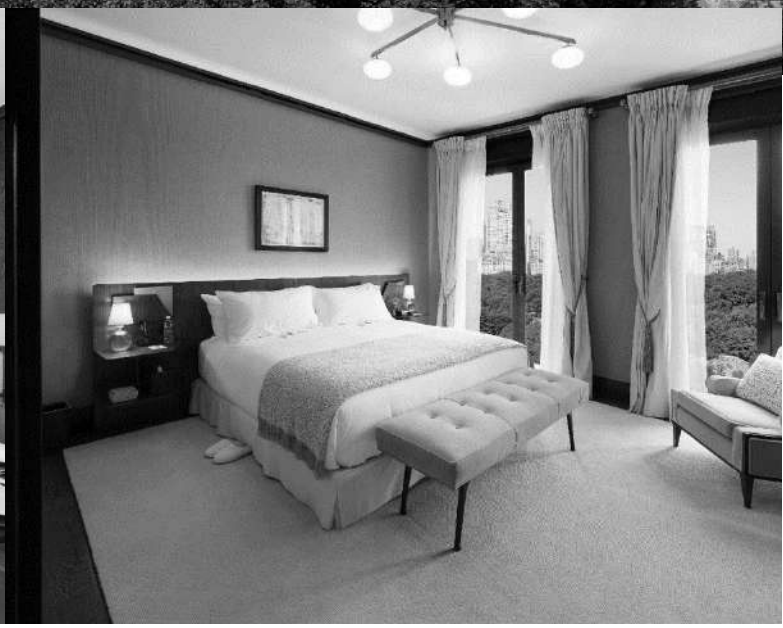
RELATÓRIO TRIMESTRAL

XP JHSF REAL ESTATE I LP

4º Trimestre 2025







Introdução

Prezado(a) Cotista do XP JHSF Real Estate US FIP e XP JHSF Real Estate US CC FIP (“FIPs”),

Neste relatório, apresentamos as principais atualizações dos FIPs, bem como a performance dos ativos investidos.

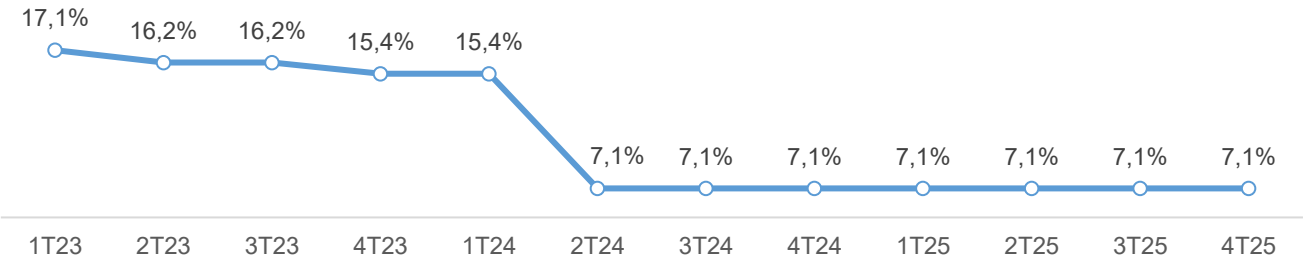
Conforme mencionado no último relatório e nos comunicados ao mercado publicados em 20/09/2024 e 15/01/2025 na CVM, para equalizar a relação risco vs. retorno e mitigar possíveis perdas, a Limited Partnership XP JHSF REAL ESTATE I LP (“LP”), principal investimento dos FIPs, concluiu a conversão da sua participação societária na XP JHSF Real Estate Partners LP (“JV”) em ações preferenciais, no valor de USD 25.500.000,00, equivalente ao montante total investido pela LP.

As ações preferenciais possuem remuneração de 8,25% a.a., calculada em regime de capitalização de juros compostos desde 01/10/2024, com pagamentos anuais previstos para o dia 1º de abril, iniciando em 2025. O prazo de resgate foi estabelecido para 01/04/2027, e, adicionalmente, será pago pela JHSF um prêmio de resgate (“*Redemption Fee*”) de USD 4.500.000,00. O primeiro pagamento, no valor de USD 1.028.150,42, previsto para abril de 2025, foi devidamente recebido pela LP e destinado, em sua maior parte, à quitação de despesas operacionais e custos de estruturação. Com o excedente de caixa à época, a LP declarou uma amortização parcial no montante de USD 220.000,00.

O segundo pagamento, no montante de USD 2.103.750,00, previsto para abril de 2026, foi igualmente recebido pela LP. Com os recursos auferidos, a LP iniciou, em maio de 2026, um novo processo de amortização parcial no valor total de USD 1.886.000,00, o qual será distribuído aos investidores que estiverem devidamente adimplentes com os procedimentos de KYC. O montante não distribuído foi mantido em caixa para fazer frente às despesas operacionais recorrentes da LP, bem como a eventuais custos não recorrentes.

Vale mencionar, ainda, que a LP encontra-se em processo de auditoria de suas demonstrações financeiras. Concluída a validação dos auditores independentes, os FIPs atualizarão as suas carteiras com o valor patrimonial atualizado das respectivas participações na LP. Essa reavaliação deverá resultar em impacto positivo no valor das cotas, ainda que, na mesma data-base, também seja refletida a variação cambial incidente sobre os ativos. Eventuais evoluções relevantes sobre o tema serão tempestivamente comunicadas ao mercado.

Evolução da Projeção de Retorno dos Projetos

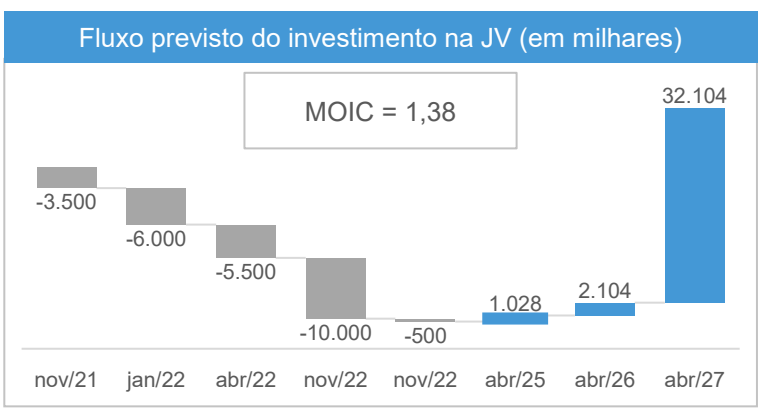


O gráfico acima ilustra a Taxa Interna de Retorno ("TIR") consolidada e esperada dos projetos, ou seja, sem considerar os custos da estrutura, do fundo e as variações cambiais (entre Dólar e Real). O impacto negativo na estimativa da TIR, a partir do 2T24, é explicado pela decisão de converter a participação societária da LP na JV em ações preferenciais, com prazo determinado de resgate e remuneração pré-definida, de forma a mitigar riscos de performance do portfólio e risco de diluição de participação societária, seguindo os termos e condições mencionados anteriormente e detalhadas a seguir:

1. As ações preferenciais terão o valor de USD 25.500.000,00, montante equivalente ao valor total investido pela LP na JV.
2. As ações preferenciais serão remuneradas desde 01/10/2024 a uma taxa de 8,25% a.a. ("Remuneração Preferencial"), com cálculo em regime de capitalização de juros compostos, até o efetivo pagamento pela JHSF. A Remuneração Preferencial será paga em abril, com periodicidade anual.
3. As ações preferenciais deverão ser resgatadas pela JHSF junto à LP até o dia 1º de abril de 2027 ("Data de Resgate").
4. Adicionalmente ao pagamento do saldo devedor remanescente, quando do resgate das ações preferenciais, será pago pela JHSF um prêmio de resgate ("*Redemption Fee*") no valor de USD 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil dólares americanos).

Entendemos que a decisão foi estratégica e adequada, considerando (i) as condições macroeconômicas ainda desafiadoras e os juros elevados nos EUA — impactando o poder de consumo e aumentando o custo do serviço das dívidas dos ativos; (ii) o desempenho do Fasano Fifth Avenue aquém das projeções iniciais, com significativo impacto da pandemia na dinâmica de negócios e hotelaria durante alguns anos em NY; e (iii) o alongamento significativo no cronograma de obras do Fasano Miami Beach, decorrente da dificuldade na obtenção da licença de construção e do consequente atraso para o início efetivo da operação. Tais fatores elevaram de forma relevante os riscos da operação, reforçando que a reestruturação seria a melhor alternativa para mitigar impactos negativos (inclusive de potencial perda de principal), preservar valor e reduzir a volatilidade para os cotistas.

Fluxo previsto do investimento na JV	
Data	Fluxo
nov/21	-3.500.000
jan/22	-6.000.000
abr/22	-5.500.000
nov/22	-10.000.000
nov/22	-500.000
abr/25	1.028.150
abr/26	2.103.750
abr/27	32.103.750
TIR Estimada	7,1%



Anexo - Fasano Fifth Avenue (“Fasano NY”)



O Fasano Fifth Av. concluiu seu quinto ano de operação em abril de 2026, e ainda apresenta resultados abaixo das projeções realizadas no início do investimento. Desde sua inauguração em 2021, o hotel vem passando por ajustes estratégicos para melhor capturar a demanda de hospitalidade ultra-luxo em NY, ampliando sua base de hóspedes, hoje composta majoritariamente por clientes americanos, europeus e asiáticos. No acumulado de 2025, os indicadores operacionais evidenciam uma evolução aquém do orçamento anual. A taxa média de ocupação das suítes atingiu 52%, abaixo do patamar orçado de 73% e levemente inferior ao observado em 2024 (55%).

Já a ocupação dos apartamentos duplex foi de 43%, também inferior tanto ao orçamento (54%) quanto ao realizado no ano anterior (67%). A diária média realizada das suítes em 2025 foi de USD 1.331, em linha com 2024 (USD 1.378), porém significativamente abaixo do valor orçado de USD 2.579. Nos duplex, a diária média atingiu USD 3.947, patamar próximo ao observado em 2024 (USD 4.007) e acima do orçamento de USD 3.623.

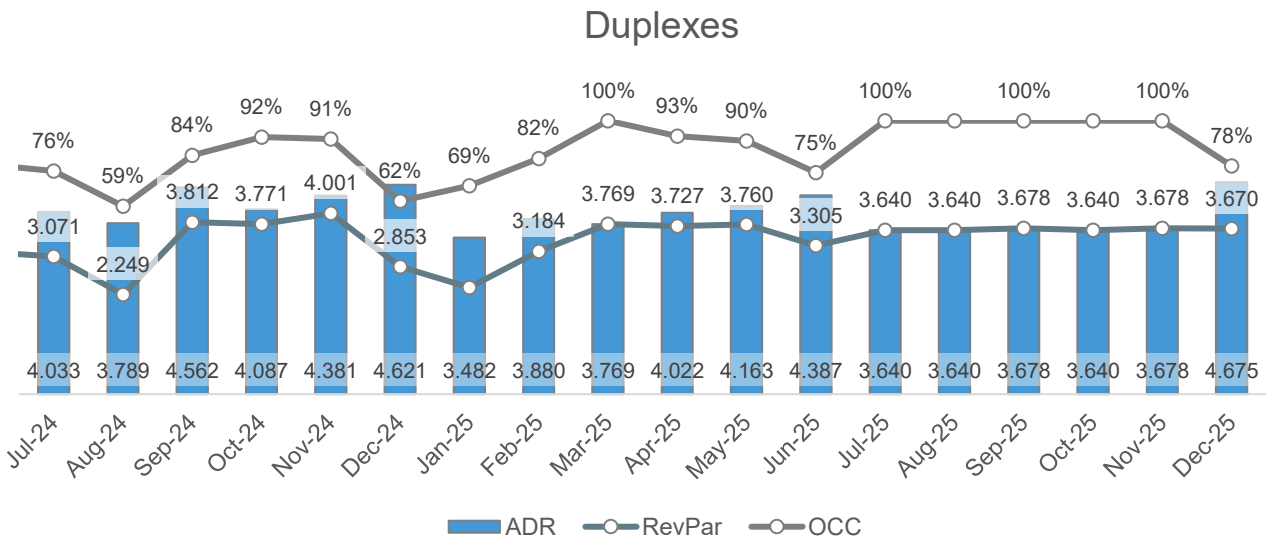
Como reflexo direto desses movimentos, o RevPAR das suítes encerrou o ano em USD 695, inferior ao observado em 2024 (USD 758), enquanto o RevPAR dos duplex atingiu USD 1.710, também abaixo do ano anterior (USD 2.672), refletindo principalmente a menor ocupação.

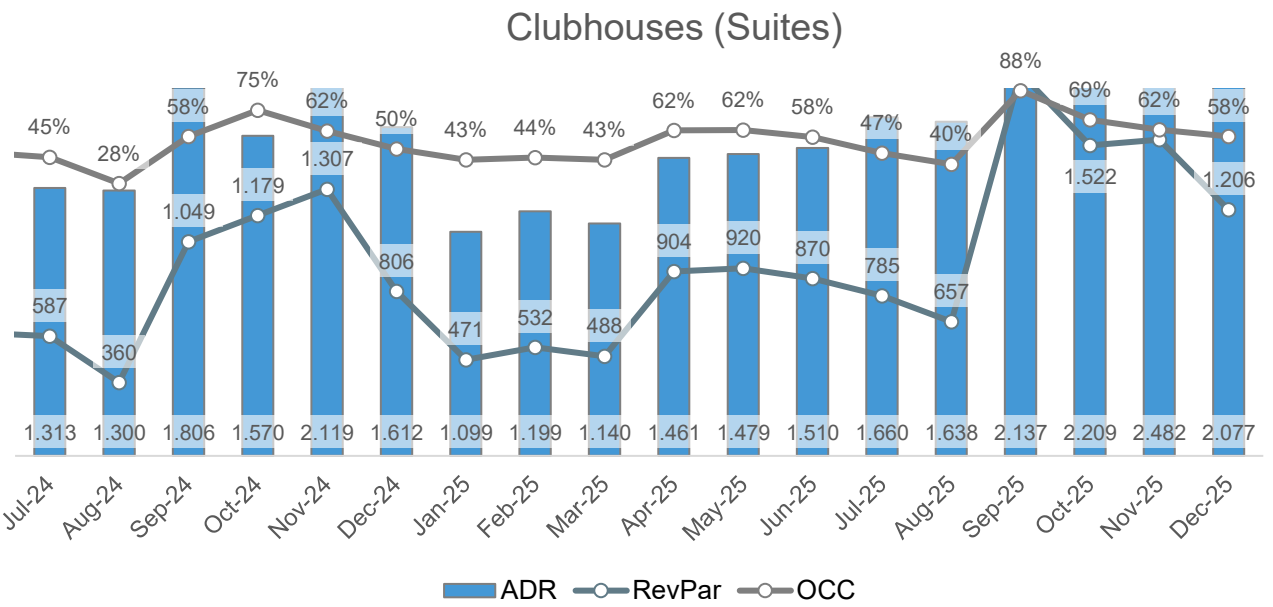
Apesar da evolução positiva dos indicadores operacionais ao longo do segundo semestre de 2025, a performance consolidada ainda se mantém abaixo do orçamento originalmente projetado. O ativo segue em processo de consolidação de mercado, e a JHSF continua implementando iniciativas estratégicas voltadas à otimização da ocupação, aprimoramento do mix de produtos e fortalecimento do posicionamento do Fasano Fifth Avenue no segmento de hospitalidade ultra-luxo, com foco na maximização da rentabilidade no longo prazo.



Anexo - Fasano Fifth Avenue (“Fasano NY”)

Performance por tipo de acomodação





Anexo - Fasano Fifth Avenue

Imagens da Propriedade










Anexo - Fasano Miami



Fasano Miami Beach é o segundo investimento realizado pelo Fundo e está localizado no histórico edifício Traymore, em Miami Beach. Construído originalmente em 1939, o prédio é considerado um marco arquitetônico da região e possui áreas tombadas pelo patrimônio histórico local. O projeto prevê um retrofit completo, com aproximadamente 46 quartos luxuosos, seguindo o padrão de excelência da marca Fasano, e design assinado pelo arquiteto Isay Weinfeld.

Além da hospedagem, o empreendimento contará com restaurante Fasano com entrada independente, rooftop e área de piscina totalmente renovados, de frente para a South Beach.

O desenvolvimento do projeto enfrentou atrasos significativos desde sua aquisição, principalmente em função da morosidade na obtenção das permissões necessárias para a restauração das áreas tombadas. Inicialmente, o conceito arquitetônico foi elaborado por Thierry Despont, responsável pelo projeto do Fasano Fifth Avenue, em Nova York. Contudo, após seu falecimento, um novo escritório de arquitetura foi contratado para dar continuidade ao trabalho. A proposta apresentada, entretanto, recebeu parecer desfavorável da municipalidade, exigindo uma revisão completa do projeto.

Diante desse cenário, a liderança de design foi transferida para Isay Weinfeld, que desenvolveu um novo conceito arquitetônico alinhado ao status de "*landmark*" do edifício e às diretrizes de preservação histórica. Essa mudança implicou no reinício integral do processo de licenciamento, que foi concluído apenas em março de 2025, permitindo a retomada das obras com maior clareza de escopo e cronograma.

Com o avanço para fases mais complexas do retrofit, novas revisões técnicas e ajustes de projeto se mostraram necessários para garantir a qualidade e a longevidade do ativo. Essas alterações, embora essenciais para assegurar a valorização futura e a aderência ao padrão Fasano, resultaram em extensão do prazo originalmente previsto. De acordo com o cronograma atualizado, os principais marcos incluem: conclusão dos reparos estruturais e de fachada até março de 2026; execução do novo núcleo de elevadores entre abril e maio de 2026; conclusão da instalação dos elevadores até setembro de 2026; e conclusão final do projeto em dezembro de 2026, mantendo-se, até o momento, a inauguração do Fasano Miami Beach no quarto trimestre de 2026.

A gestora, em conjunto com a JHSF, segue acompanhando a execução das obras e o cumprimento dos marcos estabelecidos, com foco em mitigar riscos adicionais de atraso e assegurar que o produto final reflita o posicionamento da marca.

Por fim, vale reforçar que, em função da reestruturação realizada e descrita nas seções iniciais deste relatório, eventual novo atraso na entrega do Fasano Miami Beach não deverá impactar a estimativa de TIR consolidada dos projetos. Ademais, em decorrência da conversão da participação da LP em ações preferenciais, as necessidades de *funding* e as exposições de caixa relacionadas ao desenvolvimento do projeto passaram a ser integralmente de responsabilidade da JHSF, mitigando riscos financeiros adicionais para a LP e, consequentemente, para os FIPs.

Anexo - Fasano Miami

Fotos da Obra



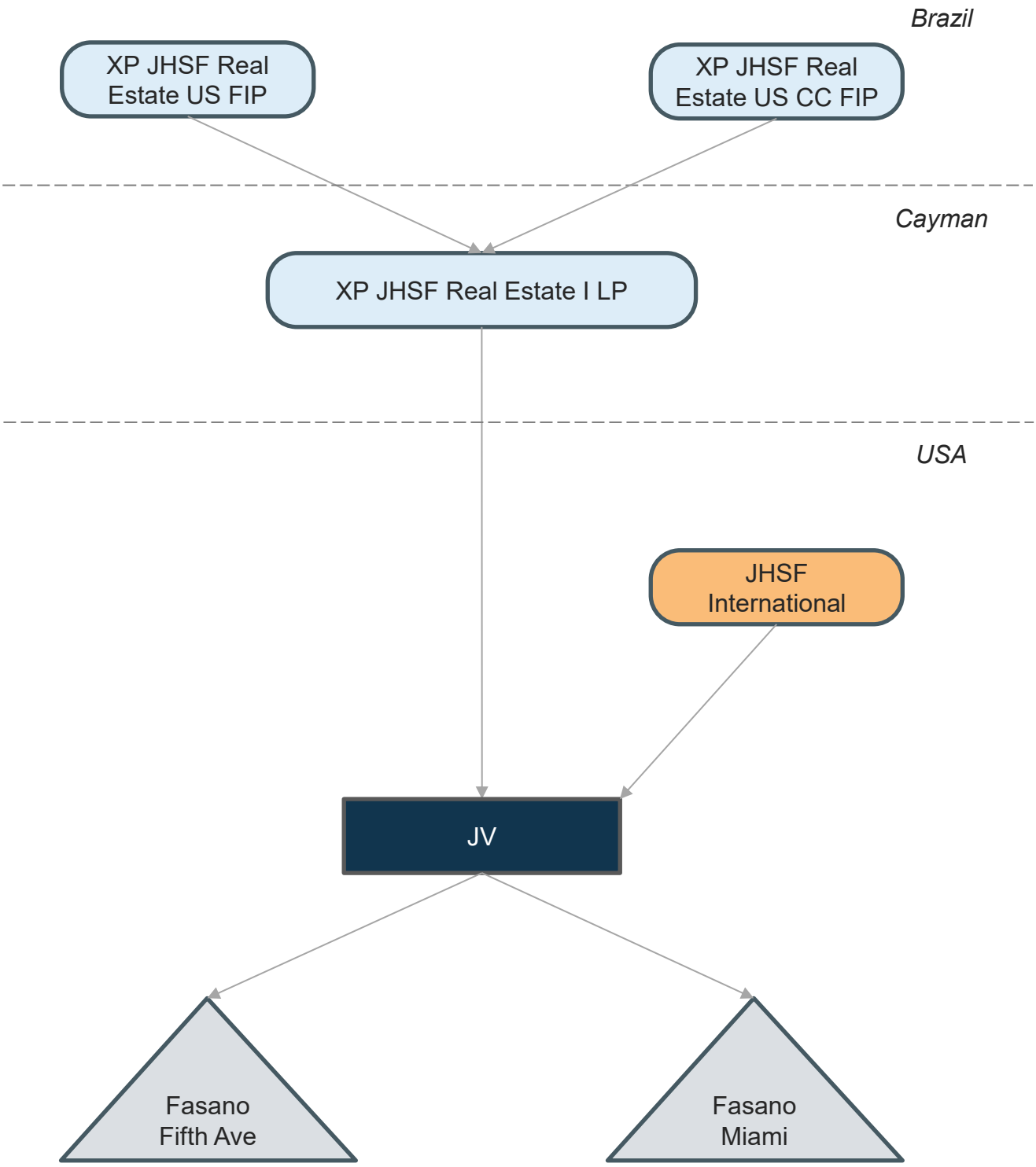



Imagens Ilustrativas do Projeto Final






Anexo - Estrutura Atual



Disclaimer

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

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

abvcap | ANBIMA

Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

MQ1 Moody's Investors Service