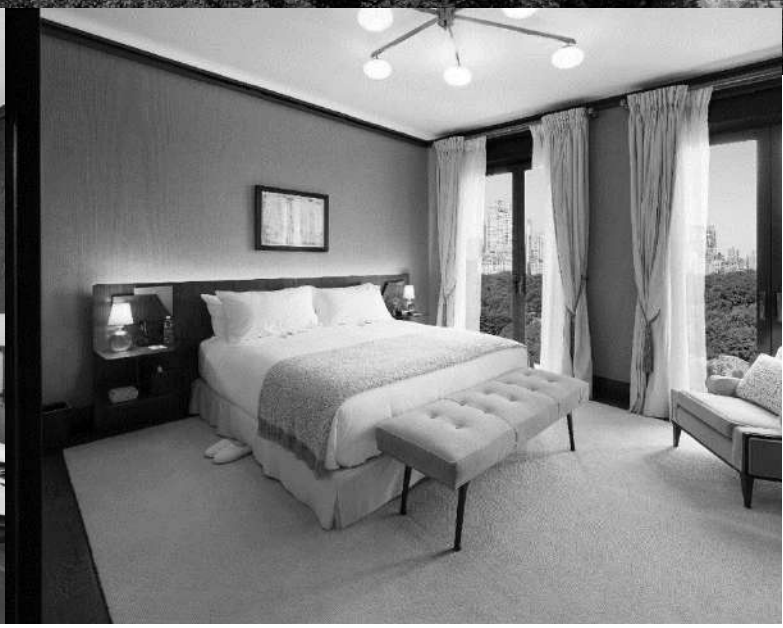
RELATÓRIO TRIMESTRAL

XP JHSF REAL ESTATE I LP

2º Trimestre 2026







Introdução

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

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. Posteriormente, durante o exercício de 2025, a LP reforçou sua posição como credora, transformando o equity preferencial em prioritário. 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, também foi recebido pela LP, conforme previsto, em abril de 2026. Com esses recursos, a LP iniciou, em maio de 2026, um novo processo de amortização parcial, no valor total de USD 1.886.000,00, o qual foi distribuído aos investidores que concluíram os procedimentos de KYC, obrigatórios por exigências da regulação em Cayman, proporcionalmente às respectivas participações. A parcela não comprometida para distribuição aos investidores, foi mantida em caixa para fazer frente às despesas operacionais recorrentes da LP, bem como para eventuais custos não recorrentes. No âmbito dos FIPs, os processos regulatórios e a transferência dos recursos foram concluídos em agosto de 2026, viabilizando a amortização aos investidores.

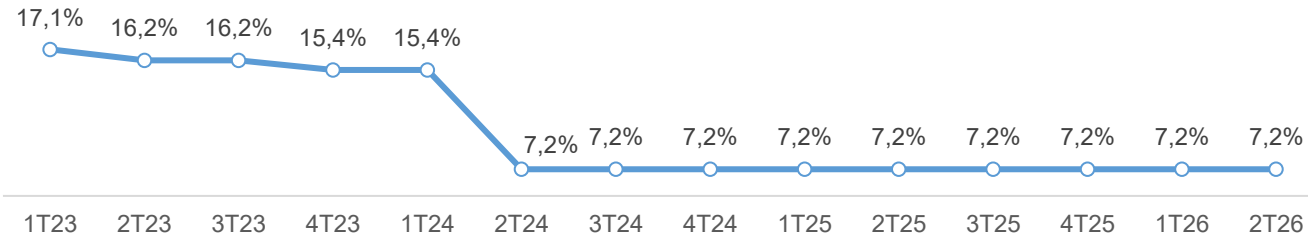
No XP JHSF Real Estate US CC FIP, considerando o caixa disponível e a projeção das despesas ordinárias, foi realizada amortização parcial de cotas no valor de R$ 2.297.363,35, equivalente a R$ 55,65420 por cota, além da distribuição de rendimentos no montante de R$ 12.636,65, correspondente a R$ 0,30613 por cota. Em conjunto, os eventos totalizaram R$ 2.310.000,00, equivalentes a aproximadamente 5,6% do patrimônio líquido do Fundo.

No XP JHSF Real Estate US FIP, o montante de R$ 3.660.000,00 (R$ 53,71090 por cota), também equivalente a 5,6% do patrimônio líquido do Fundo, foi integralmente destinado à amortização parcial de cotas, sem distribuição de rendimentos. Assim que a JHSF pagar a LP e essa distribuir a última parcela prevista no acordo, programada para abril de 2027, a Gestora dará início aos procedimentos de amortização integral e liquidação dos veículos de investimento.

Em julho de 2026, os FIPs atualizaram suas carteiras para refletir o valor patrimonial revisado das respectivas participações na LP, o que resultou em um impacto positivo de aproximadamente 17% no valor das cotas.

Por fim, as demonstrações financeiras auditadas dos FIPs, que inclusive explicam as reestruturações realizadas, estão disponíveis para consulta na CVM.

Evolução da Projeção de Retorno dos Projetos



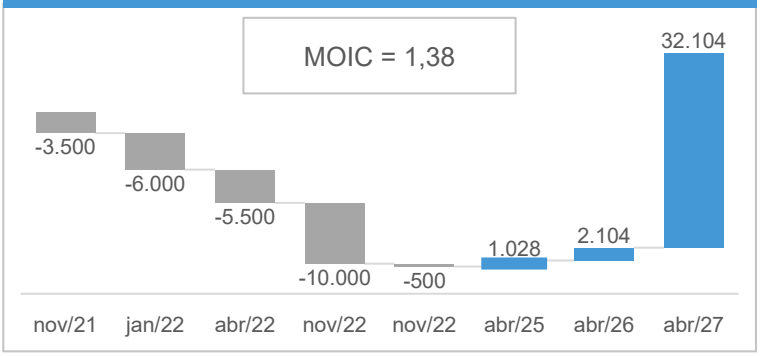
O gráfico acima ilustra a Taxa Interna de Retorno ("TIR") consolidada e esperada dos investimentos realizados pela LP, ou seja, sem considerar os custos da estrutura, do fundo e as variações cambiais (entre Dólar e Real). O impacto negativo na estimativa da TIR, a partir do 2T24, é explicado pela decisão de converter a participação societária da LP na JV em ações preferenciais prioritárias, 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 prioritárias terão o valor de USD 25.500.000,00, montante equivalente ao valor total investido pela LP na JV.
2. As ações preferenciais prioritárias 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 Prioritária será paga em abril, com periodicidade anual.
3. As ações preferenciais prioritárias 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 - USD	
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%

Fluxo previsto do investimento na JV (em milhares) - USD



Anexo - Fasano Fifth Avenue (“Fasano NY”)



O Fasano Fifth Avenue concluiu seu quinto ano de operação em abril de 2026 e segue apresentando resultados abaixo das projeções elaboradas no início do investimento. Desde a inauguração, em 2021, o hotel vem implementando ajustes estratégicos para ampliar sua base de hóspedes, capturar de forma mais eficiente a demanda do segmento de hospitalidade de ultraluxo em Nova York e fortalecer seu posicionamento no mercado. No acumulado do primeiro semestre de 2026, a ocupação permaneceu abaixo do nível observado no mesmo período de 2025. Nas suítes, a taxa média de ocupação atingiu 44%, ante 64% no 1S25, uma redução de 20 pontos percentuais. Nos apartamentos duplex, a ocupação foi de 80%, comparada a 88% no ano anterior, demonstrando maior resiliência dessa categoria.

A menor ocupação foi mais do que compensada pelo avanço das tarifas. A diária média das suítes alcançou USD 2.690 no 1S26, crescimento de aproximadamente 64% em relação aos USD 1.641 registrados no mesmo período de 2025. Nos duplex, a diária média avançou cerca de 26%, de USD 4.047 para USD 5.085.

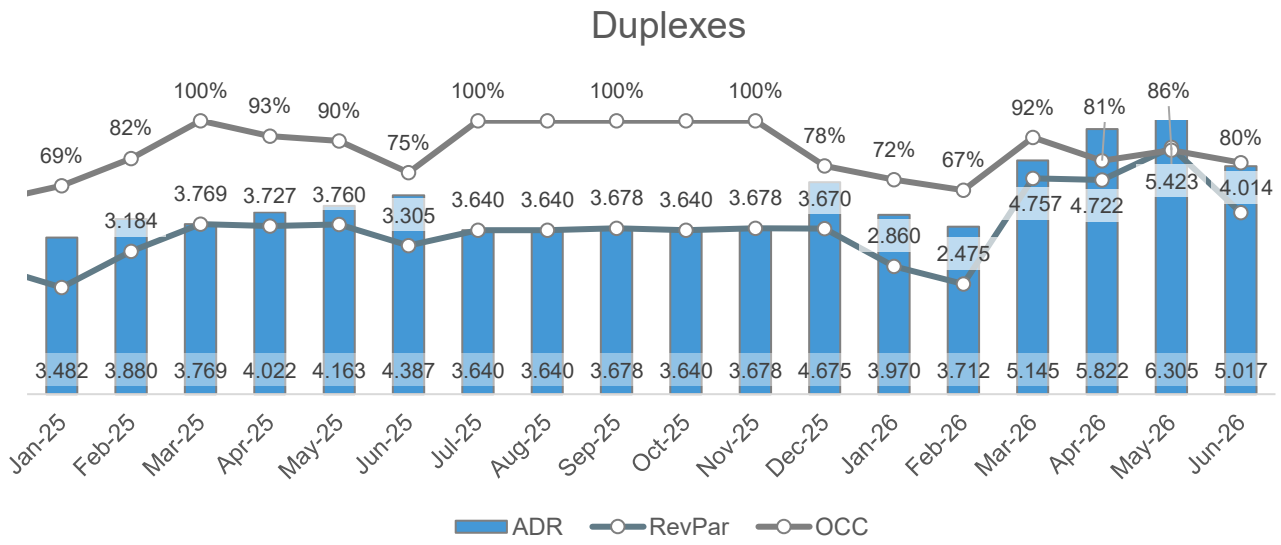
Como resultado, o RevPAR das suítes encerrou o semestre em USD 1.196, aproximadamente 14% acima dos USD 1.052 observados no 1S25. Nos duplex, o indicador atingiu USD 4.064, crescimento de cerca de 15% em relação aos USD 3.546 registrados no ano anterior. A evolução do RevPAR, mesmo diante da redução da ocupação, evidencia o efeito positivo da estratégia de reposicionamento tarifário e da captura de diárias mais elevadas.

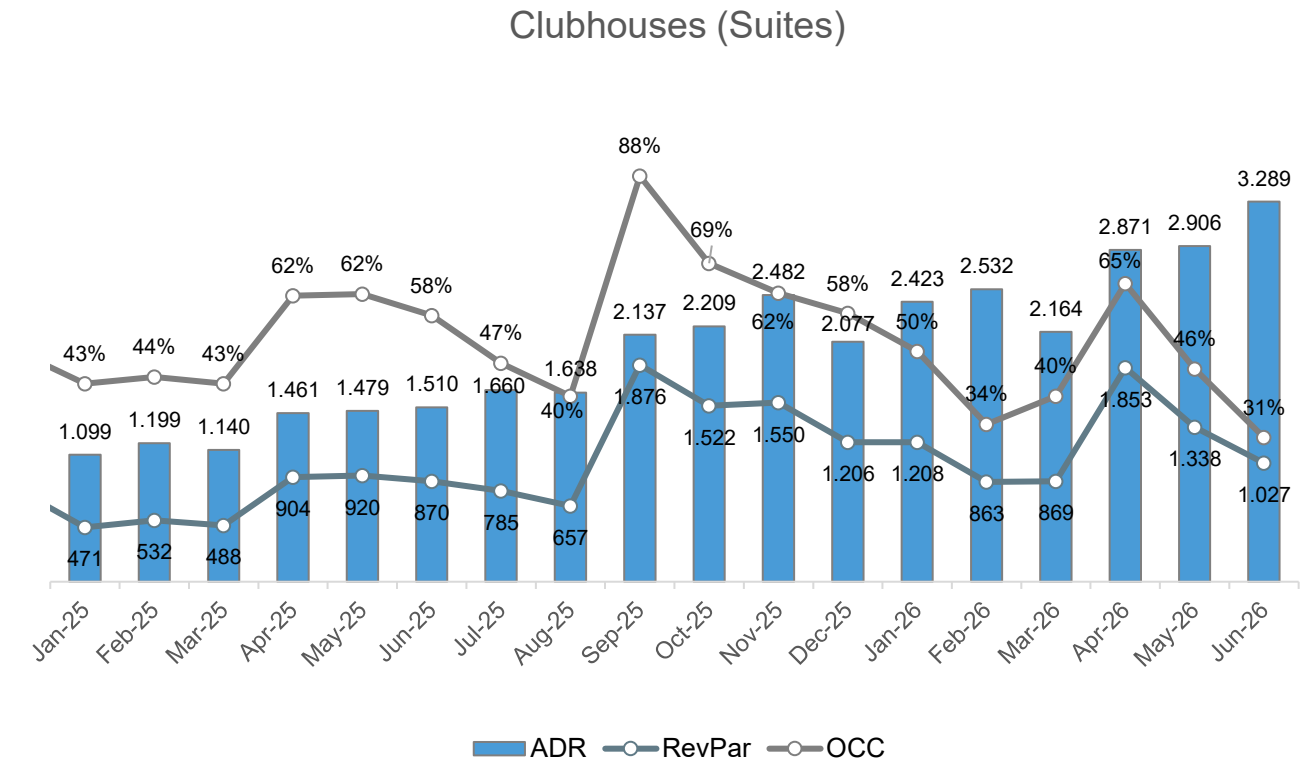
Apesar da evolução positiva das tarifas e do RevPAR, a performance consolidada do hotel permaneceu abaixo do mesmo período do ano anterior e do orçamento originalmente projetado. O ativo segue em processo de consolidação no mercado, e a JHSF continua implementando iniciativas voltadas à recuperação da ocupação, à otimização do mix de produtos e ao fortalecimento do posicionamento do Fasano Fifth Avenue no segmento de hospitalidade de ultraluxo, com foco na melhoria da eficiência operacional e na maximização da rentabilidade de 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 das acomodações, o empreendimento contará com um restaurante Fasano com acesso independente, bem como rooftop e área de piscina integralmente renovados e voltados para South Beach.

Desde sua aquisição, o desenvolvimento do projeto tem enfrentado atrasos relevantes, principalmente em razão da complexidade e da morosidade do processo de obtenção das autorizações necessárias à restauração das áreas protegidas. O conceito arquitetônico inicial foi elaborado por Thierry Despont, também responsável pelo projeto do Fasano Fifth Avenue, em Nova York. Após seu falecimento, um novo escritório de arquitetura foi contratado para dar continuidade ao trabalho. A proposta então apresentada, contudo, recebeu parecer desfavorável da municipalidade, tornando necessária a revisão integral do projeto.

Ao longo do primeiro semestre de 2026, as obras avançaram nas frentes de recuperação estrutural, retrofit e compatibilização dos projetos executivos. Os trabalhos concentraram-se nas intervenções estruturais dos pavimentos, incluindo a recuperação e a adequação de elementos da estrutura existente, além da continuidade dos serviços relacionados às fachadas. Paralelamente, avançaram a integração entre as diferentes disciplinas de projeto e o detalhamento das soluções de arquitetura e acabamentos, etapas necessárias para a execução das fases subsequentes da obra.

Com o avanço das intervenções e a maior exposição das condições da estrutura existente, foram identificadas necessidades adicionais de reparos e adequações de escopo, especialmente nas áreas do subsolo. Essas frentes abrangem a avaliação das condições verificadas em campo, o desenvolvimento das respectivas soluções técnicas e sua incorporação aos projetos executivos e ao planejamento da obra. Em razão da ampliação do escopo e da necessidade de reprogramação das atividades, o cronograma foi revisado, e a conclusão das obras passou a ser prevista para junho de 2027.

Com base nas estimativas e no modelo financeiro atualmente vigentes, a revisão do cronograma não deverá produzir impacto material sobre a TIR consolidada estimada dos investimentos, considerando os efeitos da reestruturação. Adicionalmente, após a conversão da participação da LP em ações preferenciais, eventuais necessidades adicionais de *funding* do Fasano Miami Beach passaram, nos termos da reestruturação, a ser de responsabilidade da JHSF. Dessa forma, foram reduzidas as exposições de caixa e os riscos financeiros adicionais para a LP e, consequentemente, para os FIPs.

Anexo - Fasano Miami

Fotos da Obra



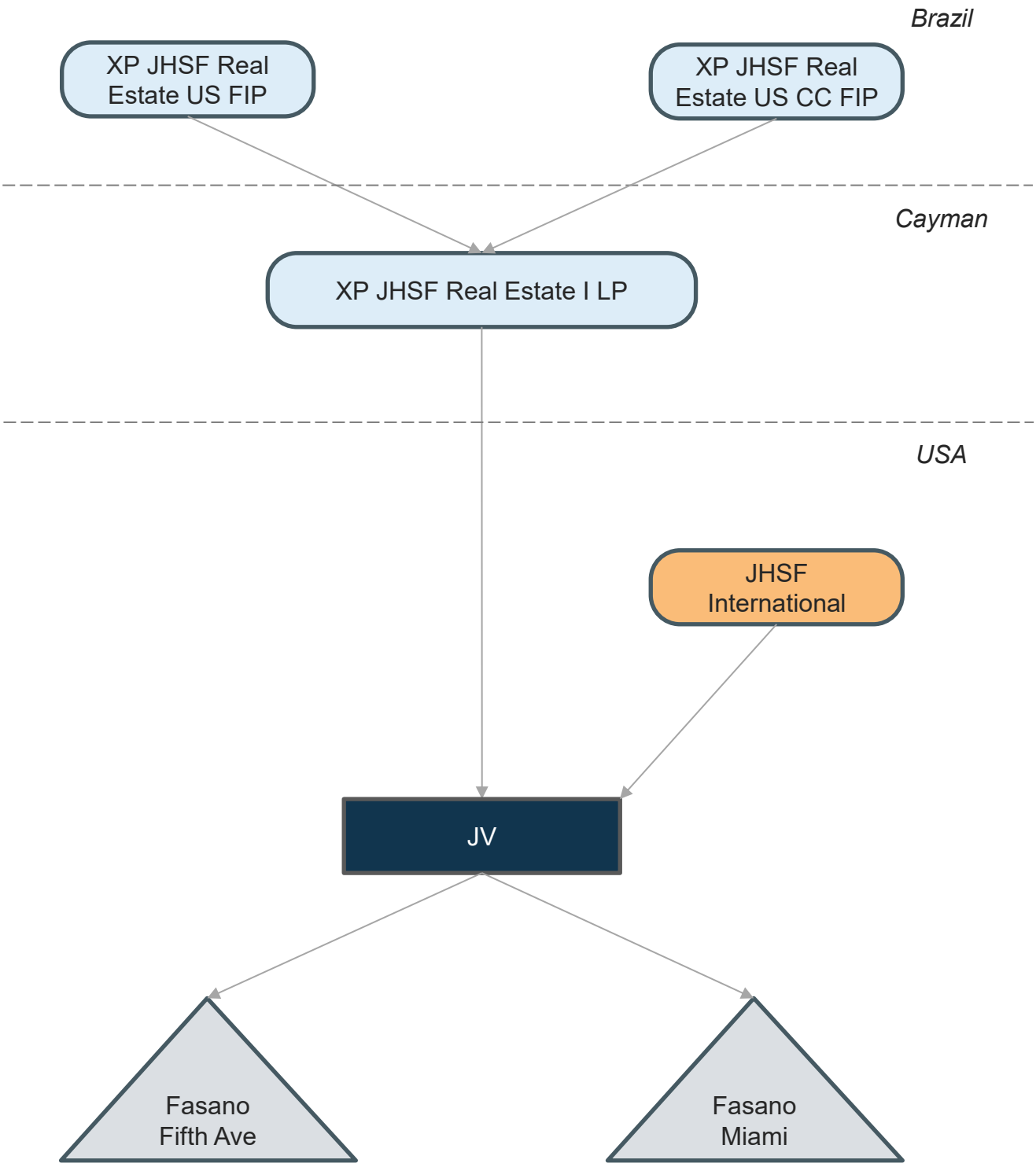



Imagens Ilustrativas do Projeto Final






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