

asset management

Multi Renda FII

Ticker: MRFA11

Relatório Gerencial
Julho 2026

Multi Renda FII – MRFA11

Junho de 2026

asset management

Destaques do Mês

R$ 0,12
Rendimento Distribuído p/ Cota

1,24%
Yield Mensal

18,97%
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 e atrelados ao CDI.

Início	05/02/2025
CNPJ	58.643.797/0001-25
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	MRFA11
Patrimônio Líquido	R$ 124.021.622,48
Quantidade de Cotas	12.682.745
Valor Patrimonial da Cota	R$ 9,7788
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	0,95% a.a.
Taxa de Performance	10% do que exceder o CDI
Número de Cotistas	2.519
Tributação	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Comentários do Gestor

Cenário Macro

No cenário internacional, o mês de julho foi dominado pela nova escalada do conflito entre Estados Unidos e Irã, com ataques a bases militares, embarcações e infraestrutura estratégica, fechamentos recorrentes do Estreito de Hormuz e ameaça de extensão ao Bab-el-Mandeb, outra rota relevante para o petróleo e derivados. Embora os Estados Unidos tenham reduzido o ritmo de ataques no fim do mês e mantido aberta a via diplomática, o impasse sobre o controle do estreito seguiu sem solução, preservando a volatilidade nos mercados de energia. Em paralelo, o Federal Reserve manteve a taxa de juros entre 3,50% e 3,75%, mas três membros votaram por alta de 25 pontos-base, e a comunicação de Kevin Warsh foi mal recebida pela falta de clareza sobre a reação do comitê a uma inflação ainda elevada e a uma atividade resiliente — o que levou à abertura dos juros longos americanos e ao pior desempenho dos ativos de risco no fim do mês.

No Brasil, a inflação mostrou melhora importante. O IPCA-15 de julho avançou 0,06%, abaixo das expectativas, com contribuição favorável de alimentação no domicílio, serviços e preços administrados, levando o acumulado em 12 meses a recuar para 4,52% e permitindo a revisão da projeção de IPCA de 2026 para 4,9%. O quadro, contudo, segue desafiador: as expectativas permanecem acima da meta em horizontes mais longos — no Focus, a mediana para 2026 recuou para 5,12%, enquanto a de 2027 subiu para 4,22%. O mercado de trabalho continuou robusto, com desemprego em 5,4%, embora renda, crédito, comércio, indústria e serviços tenham mostrado perda de tração na margem. No crédito imobiliário, a poupança registrou resgate líquido de R$ 7,15 bilhões no mês (ante R$ 6,25 bilhões em julho de 2025), mantendo negativa a captação de uma das principais fontes de *funding* do setor.

No campo fiscal e institucional, a discussão sobre um arcabouço mais restritivo para o próximo mandato conviveu com expansão de linhas de crédito, renegociação de dívidas rurais, subsídios a combustíveis e pressão por novas despesas no orçamento de 2027. Com projeções de déficit nominal próximo de 10% do PIB e dificuldade de coordenação entre Executivo e Congresso, os juros reais das NTN-Bs subiram e o prêmio de risco seguiu elevado, pressionando os vértices médios e longos da curva de juros, a despeito da melhora da inflação corrente.

Nesse ambiente, os Fundos Imobiliários tiveram mês de maior volatilidade, com o IFIX recuando 0,32% — resultado do balanço entre o alívio dos últimos números de inflação doméstica e a piora do cenário externo, associada ao choque nos preços de energia e à maior aversão ao risco. Os fundos de recebíveis ficaram praticamente estáveis, sustentados pela Selic em patamar elevado e pela indexação das carteiras ao CDI e à inflação, fatores que seguiram amparando as distribuições de rendimentos. Já os fundos de tijolo recuaram de forma generalizada, com maior pressão sobre lajes corporativas, segmento mais sensível aos juros longos — ainda que os fundamentos operacionais permaneçam sólidos, com demanda consistente e redução de vacância em ativos corporativos e logísticos.

O Fundo

No mês, a distribuição de rendimentos foi de R$ 0,12/cota no mês, representando *yield* anualizado de 15,93% com base na cota-ex rendimentos do mês ou ainda 18,97% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. No período o Fundo realizou a aquisição do CRI Lavvi para gestão de caixa..

Dessa forma, o Multi Renda FII finalizou o mês alocado em 17 CRIs totalizando R$ 122,04 milhões, posicionado 98,40% do PL na estratégia e dispõe de R$ 2,31 milhões em liquidez que será utilizado para manejo das atividades do Fundo e eventuais oportunidades de alocação. O detalhamento do book pode ser encontrado nas próximas páginas do relatório.

.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Multi Renda FII – MRFA11

Junho de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

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

Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui. (ref. 2T26)

Regulamento

Regulamento do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse aqui.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R$ 0,12/cota no mês, representando *yield* anualizado de 15,85% com base na cota-ex rendimentos do mês ou ainda 18,88% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada atreladas ao CDI e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	mai/26	jun/26	jul/26	2S2026	2026
I. Receitas	**1.724.669**	**1.764.571**	**1.428.789**	**1.428.789**	**11.763.027**
(a) CRI	1.608.285	1.674.193	1.349.692	1.349.692	11.157.860
(b) Liquidez e Outros	116.385	90.378	79.097	79.097	605.167
II. Despesas	**(129.328)**	**(151.188)**	**(105.765)**	**(105.765)**	**(901.783)**
(a) Operacionais	(106.380)	(147.481)	(102.460)	(102.460)	(823.412)
(b) Outras	(22.948)	(3.706)	(3.305)	(3.305)	(78.371)
Resultado Líquido	**1.595.342**	**1.613.383**	**1.323.023**	**1.323.023**	**10.861.244**
Rendimento distribuído	**1.521.929**	**1.521.929**	**1.521.929**	**1.521.929**	**10.653.506**
Valor distribuído por cota (R$)	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,84**

Dividendos

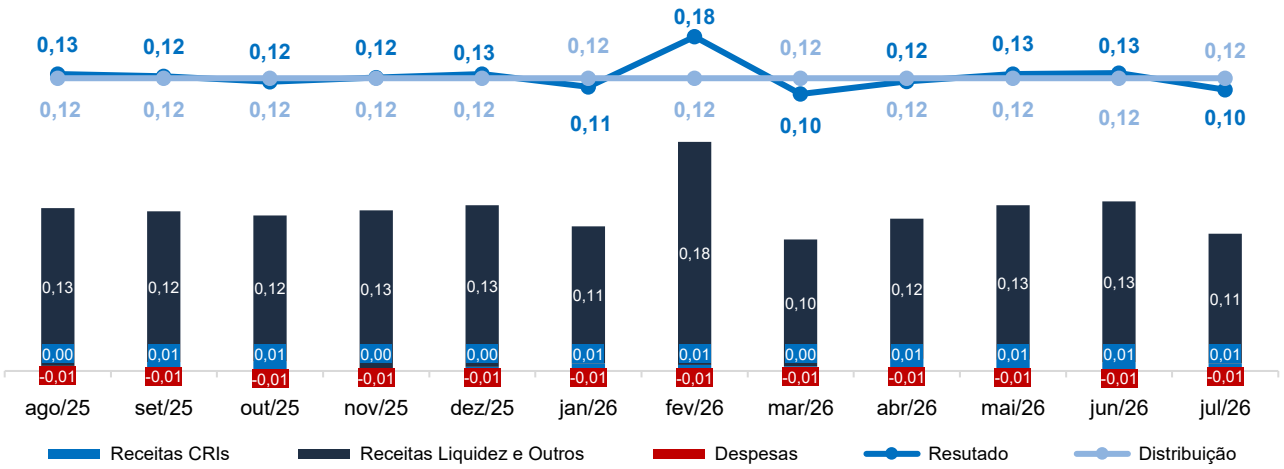
Mês	Rendimento	Cota - Ex	*Yield* Mensal	*Yield* Anualizado	*Yield* Anualizado + *Gross-up**
jul/26	0,12	9,68	1,24%	15,93%	18,97%
jun/26	0,12	9,72	1,23%	15,85%	18,88%
mai/26	0,12	9,69	1,24%	15,91%	18,94%
abr/26	0,12	9,70	1,24%	15,90%	18,94%
mar/26	0,12	9,70	1,24%	15,89%	18,92%
fev/26	0,12	9,69	1,24%	15,92%	18,96%
jan/26	0,12	9,70	1,24%	15,90%	18,93%
dez/25	0,12	9,68	1,24%	15,93%	18,97%
nov/25	0,12	9,71	1,24%	15,88%	18,91%
out/25	0,12	9,75	1,23%	15,81%	18,83%
set/25	0,12	9,78	1,23%	15,75%	18,76%
ago/25	0,12	9,81	1,22%	15,71%	18,70%

* 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.

Multi Renda FII – MRFA11

Junho de 2026

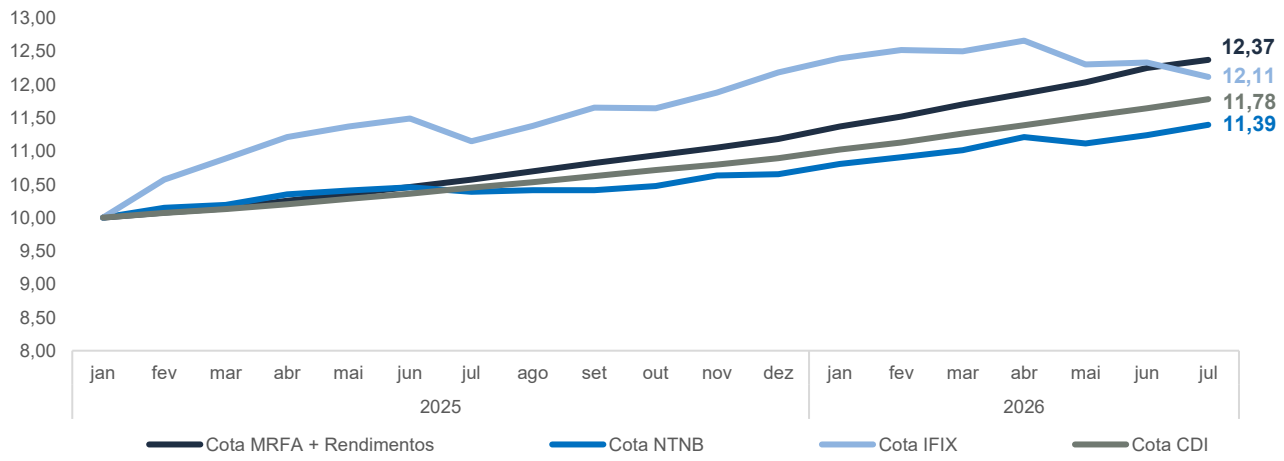
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota[1]



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

Histórico de Rentabilidade

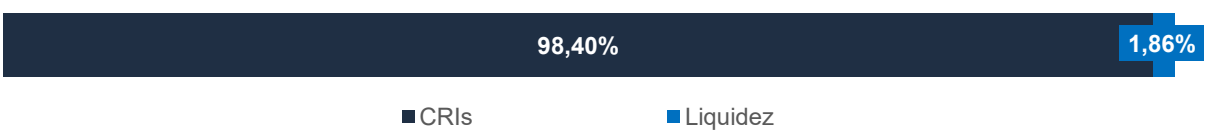
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI, do Tesouro IPCA+ (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota do Fundo, acrescido dos reinvestimentos dos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



(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 pela taxa indicativa divulgada pelo Tesouro Direto;
(4) Custos de emissão foram diluídos ao longo do tempo para todas as cotas do gráfico.

Fontes: Tesouro Direto / B3

Portfólio (% Ativos)

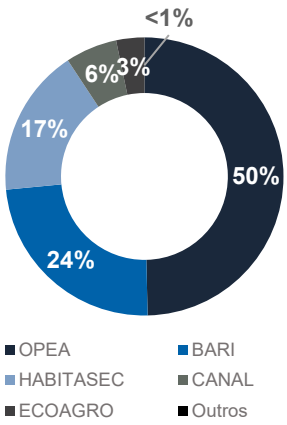


[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Crédito Imobiliário (CI)

No *book* de CRI, houve a aquisição de R$8,00 milhões do CRI Lavvi a taxa de 101% do CDI a.a. O portfólio conta com R$ 122,04 MM em ativos, com uma taxa média de emissão de **CDI+ 2,45% a.a.** Os recursos em liquidez serão utilizados para manejo das atividades do Fundo e eventuais oportunidades de alocação, focando em boas oportunidades de risco/retorno e permanecendo com a gestão ativa.

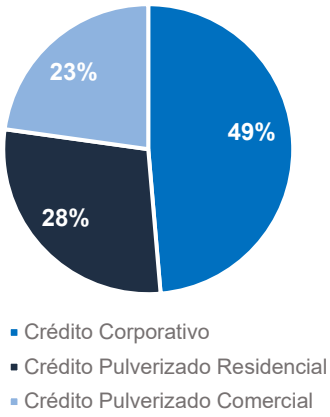
Securitizadoras (% dos CRIs)



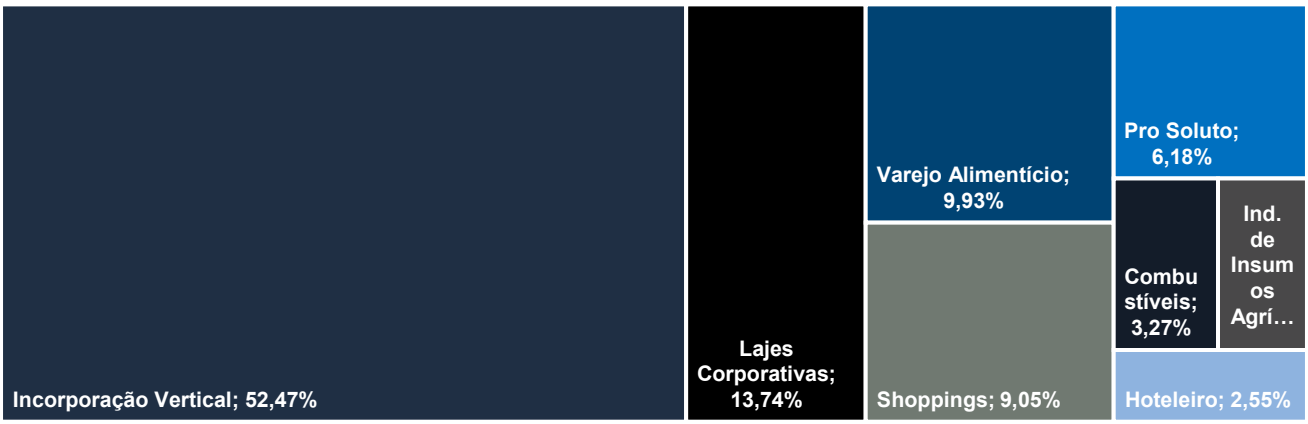
Taxas Médias (% dos CRIs)

Index	Aquisição	MtM	% do Book
CDI	2,41%	2,46%	100%

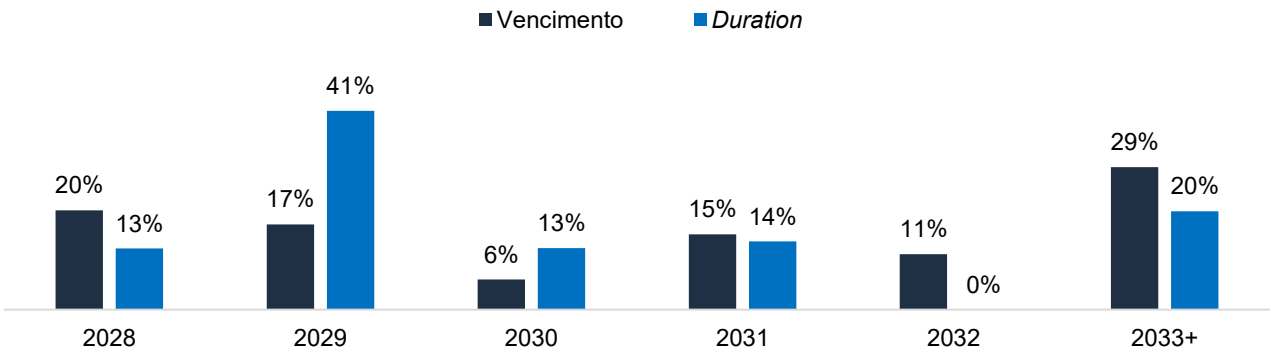
Tipo de Lastro (% dos CRIs)



Segmentos (% dos CRIs)



Vencimento e *Duration* (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Crédito Imobiliário (CI)

Código IF	Securitizadora	CRI	Série/ Emissão	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% PL	*Duration* (Anos)	Vencimento	Indexador	Taxa Emissão
25L4153713	BARI	MATEUS TRX III	1/68	11.462	12,12	9,78%	14,18	nov-45	CDI+	1,00%
19I0737680	HABITASEC	JCC IGUATEMI FORTALEZA	163/1	14.001	11,04	8,91%	5,22	set-34	CDI+	1,30%
24C1998433	OPEA	HBR PEDROSO ALVARENGA	1/265	12.176	10,78	8,69%	3,48	mar-31	CDI+	2,00%
26D4571142	HABITASEC	ECON III	1/124	10.126	9,99	8,06%	2,64	abr-29	CDI+	1,00%
25F2094673	BARI	HELBOR MULTIRENDA URBANA	1/51	13.867	9,34	7,53%	8,69	set-35	CDI+	2,50%
26B3803595	OPEA	AMY HL	1/581	8.000	8,06	6,50%	3,79	fev-31	CDI+	2,35%
25J3017471	OPEA	LAVVI	1/518	7.665	7,89	6,36%	1,86	out-32	%CDI	101%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	12.210	7,54	6,08%	2,83	nov-30	CDI+	2,70%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	1/128	12.500	7,33	5,91%	4,15	set-29	CDI+	4,00%
24L3102411	OPEA	ÓPERA VILA NOVA	2/385	8.000	7,32	5,90%	2,87	jun-28	CDI+	4,80%
25J3837465	OPEA	LUCIO	1/509	11.981	5,99	4,83%	4,53	set-32	CDI+	1,50%
24L3102409	OPEA	ÓPERA VILA NOVA	1/385	5.065	5,04	4,06%	3,05	jun-28	CDI+	4,80%
22L1314899	OPEA	TECNISA	1/118	8.000	4,54	3,66%	3,27	dez-28	CDI+	4,25%
18D0698877	BARI	RNI	27/1	2.544	4,53	3,65%	2,54	abr-28	CDI+	2,00%
22L1173045	ECOAGRO	FS BIOENERGIA	1/1	4.947	4,00	3,22%	2,48	jun-29	CDI+	2,50%
22K1802248	OPEA	CIBRA FÉRTIL	1/137	6.392	3,42	2,76%	1,71	set-28	CDI+	4,90%
					122,041	**98,40%**	**4,95**			**2,31%**

Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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