

asset management

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII

Ticker: XPHY11

Relatório Gerencial
Julho 2026

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

asset management

## Informações Gerais do Fundo

### Objetivo e Estratégia de Alocação:

O **XP Habitat Renda Imobiliária Feeder II FII** é um fundo de investimento imobiliário, que tem como objetivo distribuir mensalmente e preferencialmente (cota Sênior) IPCA + 10,00% a.a. através dos investimentos realizados pelo Fundo Master, que realiza a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados. Divide-se as alocações e o pipeline do fundo em três estratégias de investimento distintas:

**Ativos Core**

**Principal estratégia de investimento do fundo, com maior percentual de alocação.**
CRIs com Risco Pulverizado – carteiras de recebíveis de loteamentos, condomínios fechados, resorts de multipropriedade, projetos de incorporação vertical, entre outros.

**Outros Ativos**

**Operações com relação risco-retorno atrativa e oportunidade de diversificação do portfólio.**
CRIs com Risco Concentrado/Corporativo, FIPs e FIDCs de atividades imobiliárias, FIIs, cotas, ações ou frações ideais de imóveis ou direitos reais.

**Ativos de Liquidez**

**Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio.**
Fundos de Renda Fixa, Tesouro, CDBs, LHs, LIGs, LCIs e CRIs com rating superior a A- e FIIs próximos ao valor patrimonial e com alta liquidez no secundário.

| | |
|---|---|
| **Início** | 06/04/2026 |
| **CNPJ** | 65.196.656/0001-77 |
| **Gestor** | XP Vista Asset Management Ltda. |
| **Administrador** | XP Investimentos CCTVM S.A. |
| **Código B3** | XPHY11 |
| **Patrimônio Líquido** | R$ 760.919.056,95 |
| **Quantidade de Cotas** | 7.500.000 |
| **Valor Patrimonial da Cota** | R$ 101,46 |
| **Categoria Anbima – Foco de Atuação** | FII TVM Gestão Ativa – TVM |
| **Taxa de Administração Global** | 1,30% a.a. |
| **Número de Cotistas** | 18.064 |
| **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 ]

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## 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

O **XP Habitat Renda Imobiliária Feeder II FII** tem como objetivo distribuir mensalmente e preferencialmente (cota Sênior) IPCA+ 10,00% a.a. com base no índice de inflação divulgado dois meses anteriores ao mês referência. O IPCA considerado no mês de jul/26 foi de 0,58% a.m., referente à variação do IPCA de mai/26, resultando em uma distribuição de rendimentos de **R$ 1,459/cota** para o mês. O rendimento foi pago dia 07/08/2026. o Fundo realizou a aquisição dos seguintes ativos *Core* no mês:

- **Aquisição de R$ 75 MM do CRI All Wert (IPCA+ 11,35%):** Aquisição de ativo já performado em Porto Belo/SC, compõe a estratégia core com remuneração acima do *hurdle* do fundo.
- **Aquisição de R$ 13 MM do CRI Ares da Brás (IPCA+ 13,00%):** Operação estruturada para financiamento à construção do empreendimento Ares da Brás, incorporação vertical localizada em Belém-PA, desenvolvida pela incorporadora Level.

O Fundo Master encerrou o mês com alocação de 81,31% em 29 CRIs e 16,23% (R$ 143,81 milhões) na estratégia de liquidez, recursos destinados ao atendimento do pipeline de operações atualmente em estruturação. A equipe de Gestão segue confiante na estratégia de alocação em ativos core, majoritariamente indexados à inflação, visando a geração de resultados atrativos e consistentes no longo prazo. Adicionalmente, permanece atenta à gestão de caixa, considerando o fluxo esperado de amortizações dos ativos da carteira, as futuras integralizações comprometidas e novas oportunidades de investimento.

.



[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Eventos Importantes

**Planilha de Fundamentos**

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

Acesse aqui.

**Regulamento**

Regulamento do **Fundo Feeder**
Acesse aqui.

Regulamento do **Fundo Master**
Acesse aqui.

**Apresentação Trimestral**




Acesse aqui. (ref. 2T26)

## Distribuição de Rendimentos

O **XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII** tem como objetivo distribuir mensalmente e preferencialmente IPCA+ 10,00% a.a. com base no índice de inflação divulgado dois meses antes do mês referência (IPCA M-2), conforme racional abaixo. Dessa forma, tanto os juros quanto a inflação são repassadas aos cotistas mensalmente.

$$Rendimento = ((1 + 10\%)^{\frac{du}{252}} \times (1 + IPCA\ M - 2) - 1) \times 100$$

- $(1 + 10\%)^{\frac{du}{252}}$: Fator Juros com base no número de dias úteis do mês
- $(1 + IPCA\ M - 2)$: Fator Inflação com defasagem de 2 meses
- $\times 100$: Cota Sênior

## Histórico de Distribuição

| Mês Referência | *Data do Pagamento* | Dias Úteis | IPCA M-2 | Rentabilidade Sênior | Rendimento Feeder | *Yield* Anualizado | *Yield* Anualizado + *Gross-Up* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31/jul/26 | jul/26 | 07/ago/26 | 23 | 0,58% | 1,46% | 1,459 | 18,98% |
| 30/jun/26 | jun/26 | 07/jul/26 | 21 | 0,67% | 1,47% | 1,473 | 19,18% |
| 29/mai/26 | mai/26 | 08/jun/26 | 20 | 0,88% | 1,65% | 1,646 | 21,64% |
| 30/abr/26 | abr/26 | 11/mai/26 | 17 | 0,70% | 1,24% | 1,244 | 15,99% |

- 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;
- Com o início do Fundo e consequentemente da rentabilidade em 02/09/25, exclusivamente para o primeiro mês, foi necessário realizar o ajuste do rendimento para contabilizar apenas 20 dos 22 dias úteis do mês.



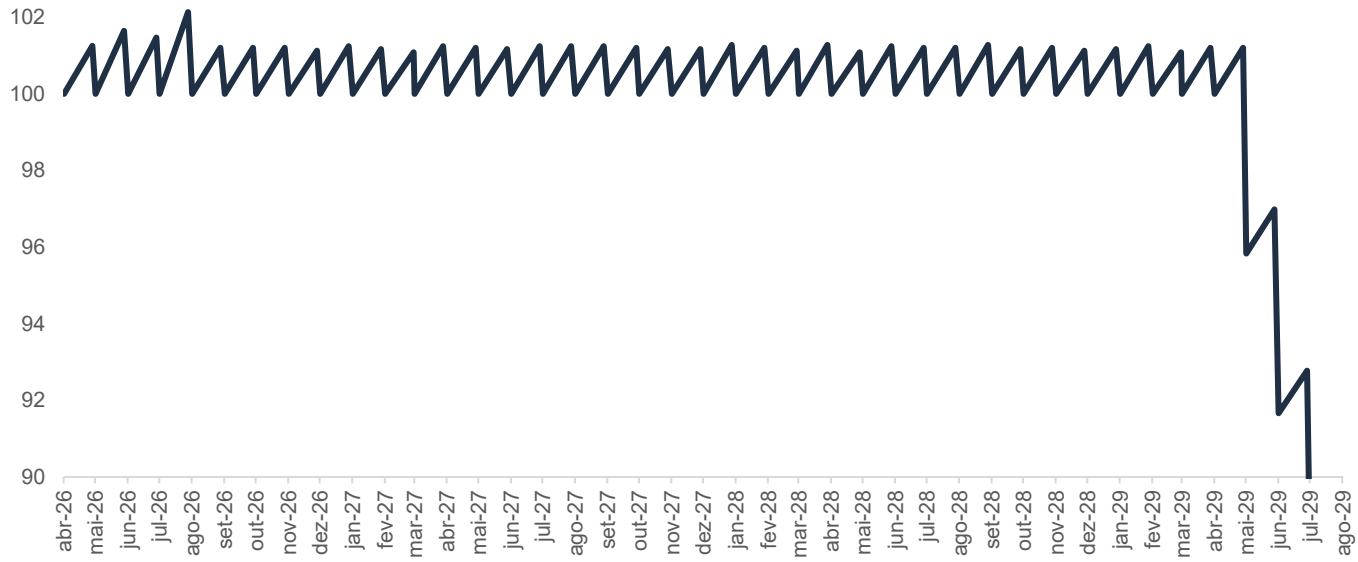
[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Rentabilidade Cota Feeder

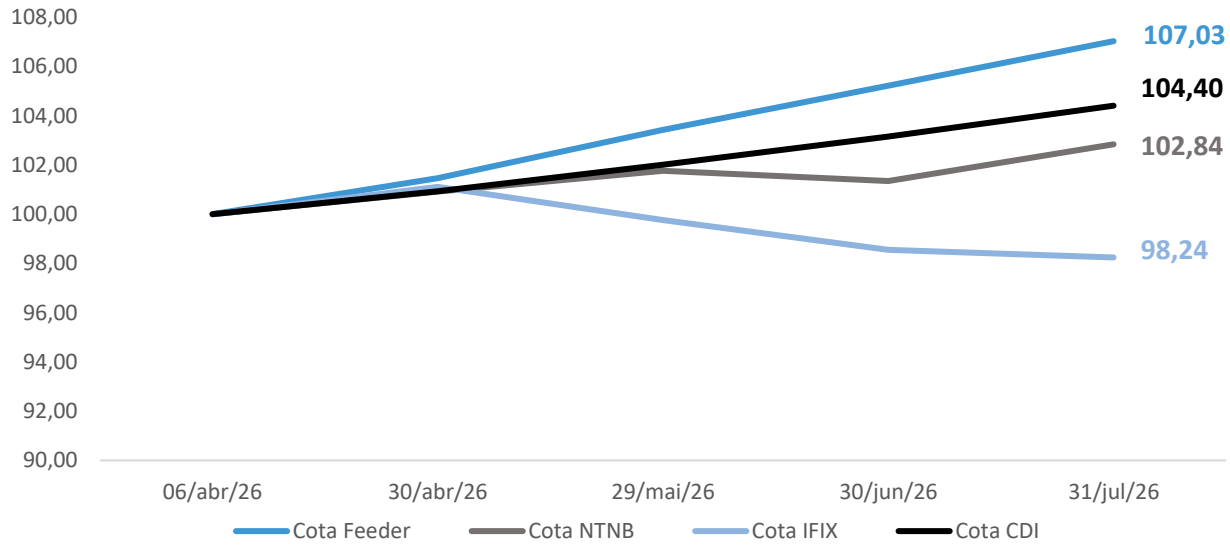
Conforme racional de distribuição, após a distribuição dos juros e da inflação, a cota retorna para o patamar base de R$ 100,00 pré-amortizações. O *Yield* médio das distribuições na data-base do relatório é de **1,455%**.




* IPCA projetado de 5% a.a e amortização flat no 4° ano até o prazo de operação do Fundo;

## 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$ 100,00 (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.

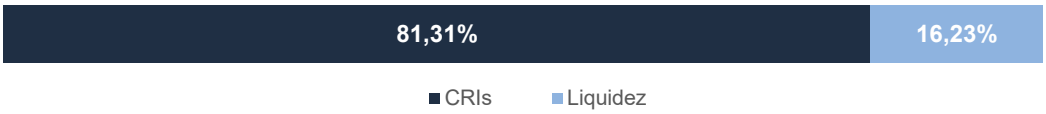
Fontes: ANBIMA / B3

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

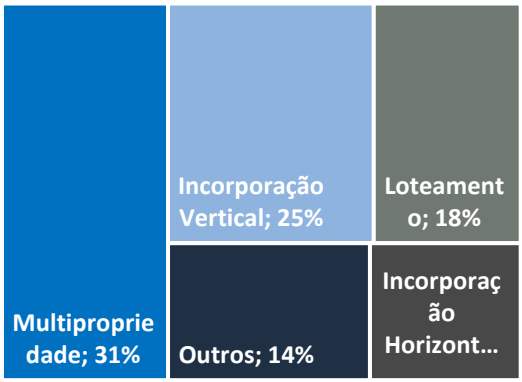
Julho de 2026

## Crédito Imobiliário (CI)

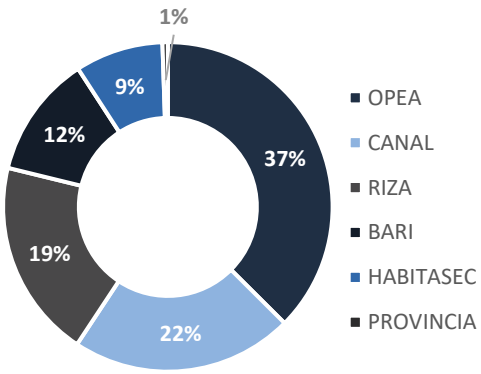
### TIPO DE **ATIVO**



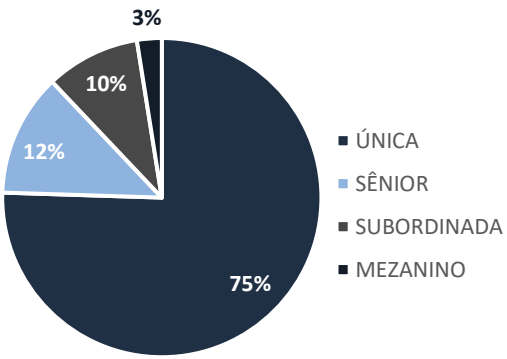

### SEGMENTO




### SECURITIZADORA




### SÊNIORIDADE



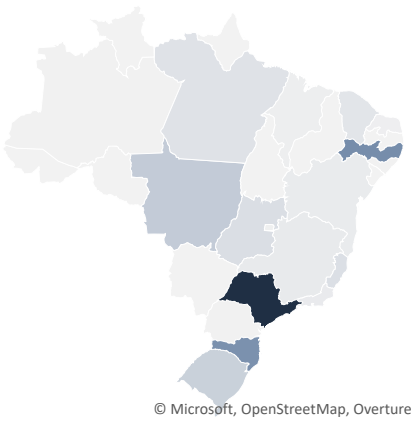

### REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

| INDEXADOR | TAXA MÉDIA | PL (%) |
|---|---|---|
| IPCA | **11,92%** | **38,17%** |
| CDI | **3,05%** | **43,14%** |




### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

| UF | % | Região | % |
|---|---|---|---|
| **SP** | **43,89%** | **SE** | **49,05%** |
| **PE** | **15,20%** | **SU** | **19,71%** |
| **SC** | **14,57%** | NE | 19,56% |
| MT | 5,82% | CO | 9,13% |
| RS | 5,02% | NO | 2,55% |
| GO | 2,99% | | |
| ES | 2,80% | | |
| PA | 2,39% | | |
| CE | 2,01% | | |
| MG | 1,24% | | |



# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Crédito Imobiliário (CI)*

### ATIVOS **CORE**

| Ativo | Emissor | Index | Taxa Emissão | Saldo Devedor (R$) | % PL | *Duration* (Anos) | RGFM | RGSD | LTV | Vendas | Obras |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GAV PORTO 2 LIFE | RIZA (SÊNIOR) | CDI | 2,90% | 52.669.031 | 5,94% | 3,02 | 388% | 378% | 21% | 79% | 100% |
| GAV PORTO 2 LIFE | RIZA (SUBORDINADA) | CDI | 3,90% | 52.659.408 | 5,94% | 2,96 | 190% | 181% | 41% | 79% | 100% |
| ALL WERT | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 11,35% | 74.752.863 | 8,44% | 3,63 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| HOT BEACH YOU II | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 13,75% | 42.900.077 | 4,84% | 2,73 | 113% | 250% | 18% | 32% | 7% |
| MRV EMCASH PS | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 11,50% | 38.705.562 | 4,37% | 2,24 | 83% | 194% | 84% | 100% | N/A |
| POR DO SOL III | OPEA (SÊNIOR) | IPCA | 10,00% | 20.681.177 | 2,33% | 4,40 | 313% | 280% | 29% | 93% | 100% |
| POR DO SOL III | OPEA (SUBORDINADA) | IPCA | 14,00% | 16.185.592 | 1,83% | 3,91 | 140% | 135% | 58% | 93% | 100% |
| GAV GRAN GARDEN | RIZA (ÚNICA) | IPCA | 11,00% | 35.284.105 | 3,98% | 3,31 | 317% | 335% | 35% | 86% | 32% |
| EMBRAED CARTEIRA | CANAL (ÚNICA) | CDI | 4,00% | 26.392.673 | 2,98% | 4,15 | 248% | 150% | 57% | 100% | 100% |
| MIVITA SERENA | CANAL (ÚNICA) | IPCA | 12,00% | 20.153.586 | 2,27% | 2,59 | 444% | 291% | 20% | 68% | 28% |
| GR GROUP | OPEA (SÊNIOR) | IPCA | 12,00% | 8.656.809 | 0,98% | 2,78 | 250% | 191% | 34% | 91% | 100% |
| GR GROUP | OPEA (MEZANINO) | IPCA | 15,30% | 8.107.754 | 0,91% | 2,68 | 168% | 130% | 49% | 91% | 100% |
| HOT BEACH YOU I | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 13,75% | 13.688.290 | 1,54% | 2,59 | 156% | 174% | 60% | 92% | 97% |
| ARES DA BRÁS | HABITASEC (ÚNICA) | IPCA | 13,00% | 13.025.831 | 1,47% | 2,82 | 876% | 120% | 40% | 66% | N/A |
| VARANDAS PARK II | CANAL (ÚNICA) | CDI | 5,25% | 12.564.151 | 1,42% | 2,02 | 38% | 219% | 33% | 83% | 19% |
| OLIMPIA | CANAL (ÚNICA) | IPCA | 11,20% | 12.372.004 | 1,40% | 4,14 | 115% | 86% | 48% | 72% | 100% |
| GR LOTEAMENTOS | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 13,00% | 4.646.011 | 0,52% | 4,19 | 123% | 138% | 66% | 99% | 94% |
| | | | | **457.248.841** | **51,60%** | **3,17** | **247%** | **233%** | **40%** | **79%** | **73%** |

### OUTROS **ATIVOS**

| Ativo | Emissor | Index | Taxa Emissão | Saldo Devedor (R$) | % PL | *Duration* (Anos) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GUERINI | CANAL (ÚNICA) | CDI | 4,75% | 85.826.298 | 9,69% | 6,24 |
| HBR HOTEL W | BARI (ÚNICA) | CDI | 2,25% | 40.730.265 | 4,60% | 8,50 |
| ECON III | HABITASEC (ÚNICA) | CDI | 1,00% | 35.548.896 | 4,01% | 2,64 |
| LAVVI | OPEA (ÚNICA) | CDI | 0,13% | 31.515.338 | 3,56% | 1,86 |
| HELBOR REPUBLICA DO LIBANO | BARI (ÚNICA) | IPCA | 10,80% | 25.236.199 | 2,85% | 4,02 |
| MATEUS TRX III | BARI (ÚNICA) | CDI | 1,00% | 16.767.589 | 1,89% | 14,18 |
| JCC IGUATEMI FORTALEZA | HABITASEC (SÊNIOR) | CDI | 101% | 3.702.899 | 0,42% | 5,22 |
| JCC IGUATEMI FORTALEZA | HABITASEC (MEZANINO) | CDI | 1,40% | 9.971.071 | 1,13% | 6,02 |
| TECNISA | OPEA (ÚNICA) | CDI | 4,25% | 10.088.488 | 1,14% | 3,27 |
| MATEUS BTS ILHEUS | BARI (SÊNIOR) | IPCA | 7,50% | 3.856.531 | 0,44% | 7,46 |
| | | | | **263.243.573** | **29,71%** | **5,75** |

### ATIVOS DE **LIQUIDEZ**

| Ativo | Valor (R$)* | % PL |
|---|---|---|
| Fundo Soberano | 143.807.839 | 16,23% |
| | **143.807.839** | **16,23%** |

Taxa – Taxa ponderada de emissão das séries.

LTV – Loan to Value: Corresponde ao valor da dívida atual somado as próximas liberações dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso.

RGSD – Razão de Garantia de Saldo Devedor: Cálculo inverso do LTV – porém considerando apenas o Valor Presente da carteira adimplente e o valor atual da dívida.

RGFM – Razão de Garantia de Fluxo Mensal: Índice de cobertura dos pagamentos mensais. Relação entre o fluxo de recebíveis da carteira pago na conta do CRI e o valor da parcela do CRI.

N/A – Não aplicável. Operações com estrutura *full cash sweep*.

"-" – Operações que ainda não tem base de cálculo para os indicadores.

As informações da tabela desta página utilizam para cálculo a base do Servicer e relatórios da Securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

* Ativos referentes aos investimentos realizados pelo Fundo Master.

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI GR GROUP

Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Sênior | Mezanino
**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a. | IPCA+ 15,30% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 110%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis dos empreendimentos Barretos A, B e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham Club. Os recursos integralizados foram destinados para o pré-pagamento do CRI anterior e financiar a conclusão das obras dos empreendimentos Pitangui e Barretos C.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienações Fiduciárias de Participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

### CRI GAV GRAN GARDEN

Gramado – RS

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 11,00% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada em Nota Comercial, que conta com garantia da Cessão Fiduciária dos Recebíveis do Gran Garden Resort, localizado em Gramado – RS, e desenvolvido pela GAV Resorts, uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R$ 3bi de VGV lançado. Os recursos integralizados serão majoritariamente destinados à equalização de caixa da companhia para a obra do próprio empreendimento.



**GARANTIAS:**

- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária das quotas da sociedade detentora do Empreendimento;
- Fiança e Coobrigação dos sócios na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

### CRI GAV PORTO 2 LIFE

Ipojuca – PE

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Sênior e Subordinada
**TAXA:** IPCA+ 10,25% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R$ 3bi de VGV lançado e grande expertise no e histórico segmento.



**GARANTIAS:**

- Fiança GAV Holding;
- AF de Quotas da SPE;
- CF dos recebíveis do projeto;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva e Despesas.

### CRI OLÍMPIA

Olímpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 11,00% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos do grupo Natos. A última etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019.



**GARANTIAS:**

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de quotas da SPE;
- Fundo de Reserva; e
- Fiança dos sócios da tomadora.



[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

asset management

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI POR DO SOL III

Sorriso, Rondonópolis, Nova Mutum e Sinop – MT

**SEGMENTO:** Loteamento
**SÉRIE:** Sênior e Subordinada
**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação que consolidou os 4 CRIs da Por do Sol Urbanizações que estavam no portfólio do Fundo. A empresa tem um histórico sólido no Mato Grosso e mantém relacionamento com a gestora desde 2018, com a emissão do primeiro CRI, ainda no fundo HBTT11. As carteiras apresentaram performances satisfatórias e um valor de ~R$ 320MM nos critérios do Fundo.

**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e das Holdings;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva e Despesa.

### CRI MRV EMCASH

Diversos

**SEGMENTO:** Pró-Soluto
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 11,50% a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação lastreada na carteira de recebíveis pró-soluto da MRV Engenharia e Participações S.A., uma das maiores e mais relevantes companhias do setor. A operação conta com

**GARANTIAS:**

- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Fundo de Inadimplência com coobrigação de recomposição parcial;

### CRI HOT BEACH YOU I

Olimpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 13,75% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do empreendimento Hot Beach You, do grupo Ferrasa. O resort possuí uma localização privilegiada na cidade e contará com lazer completo e estrutura diferenciada na região. Os recursos integralizados foram destinados para financiar a conclusão das obras do empreendimento em Olímpia.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das Vendas Futuras (1ª fase);
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

### CRI HOT BEACH YOU II

Olimpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 13,75% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do empreendimento Hot Beach You, do grupo Ferrasa. O resort possuí uma localização privilegiada na cidade e contará com lazer completo e estrutura diferenciada na região. Os recursos integralizados foram destinados para financiar a conclusão das obras do empreendimento em Olímpia.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das Vendas Futuras (1ª fase);
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI GR LOTEAMENTOS

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

**SEGMENTO:** Loteamento
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 13,00% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada nos recebíveis de dois loteamentos performados do grupo GR – Com atuação em quatro regiões do Brasil e mais de 23 anos de história. Os recursos serão utilizados para CAPEx de obras e gerenciamento de caixa da companhia.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e das Holdings;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva e Despesa.

### CRI GUERINI CYRELA

Porto Feliz - SP

**SEGMENTO:** Loteamento
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 4,75% a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação estruturada para financiamento da compra de Landbank em Porto Feliz – SP. Com atua ção consolidada no mercado imobiliário e histórico relevante de desenvolvimento residencial, Cyrela e Guerini possuem ampla experiência na execução de empreendimentos de grande porte

**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária da participação da Guerini nas receitas do projeto
- Alienação fiduciária do imóvel não relacionado de R$ 30MM;
- Aval PF
- Cash Sweep de 100% do excedente após o pagamento da PMT
- Fundo de Despesas e Reserva

### CRI HBR HOTEL W

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 2,25% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação estruturada para a HBR Realty, tendo como principal garantia o Hotel W São Paulo, empreendimento de luxo localizado na Vila Olímpia e operado pela Marriott International. O ativo foi inaugurado em 2024



**GARANTIAS:**

- AFI;
- Cessão Fiduciária de Sobejo;
- Cessão Fiduciária do NOI;
- AF de Cotas da SPE
- Fundo de Reserva.

### CRI BRAVA COLLECTION

Itajaí – SC

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 5,00% a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação estruturada para financiamento do empreendimento Brava Collection, incorporação vertical exclusiva na Praia Brava, localizada em Itajaí - SC.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Coobrigação PJ e Fiança dos sócios PF;
- Fundo de Obra, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (02 PMTs).

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI VCA

Vitória da Conquista – BA

**SEGMENTO:** Incorporação Horizontal
**SÉRIE:** Subordinada
**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação estruturada de antecipação de carteira de 3 incorporações horizontais performadas em Vitória da Conquista - BA pela VCA Construtora.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Coobrigação PJ e Fiança dos sócios PF;
- Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (02 PMTs).

### CRI NOVUM BOULEVARD

Caucaia – CE

**SEGMENTO:** Loteamento
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 12,55% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima: 120%**

Operação estruturada lastreada nos recebíveis dos loteamentos fechados Jardins Boulevard e Parque Boulevard, ambos localizados em Caucaia (CE), município com aproximadamente 360 mil habitantes na região metropolitana de Fortaleza, situados às margens da rodovia de acesso às praias do litoral Oeste do Ceará.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Coobrigação PJ e Fiança dos sócios PF;
- Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (3%SD).

### CRI Q2 DIRECIONAL

São Paulo - SP

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.
**PMT:** Mensal

Operação lastreada no contrato de compra e venda de terreno com a Direcional Engenharia no formato de Permuta Financeira com um grupo patrimonialista do setor de alimentos.

**GARANTIAS:**

- Cessão de permuta financeira de dois projetos incorporados pela Direcional Engenharia;
- Alienação Fiduciária de quotas da SPE Terrenista;
- -Fiança PF e PJ da cedente;
- -Fundo de Reserva.

### CRI EMBRAED CARTEIRA

Balneário Camboriú – SC

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 4,00% a.a.
**PMT:** Mensal, *full cash sweep*
**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação é resultado da securitização de carteira de recebíveis selecionados da Embraed Empreendimentos, incoporadora e construtora fundada em 1984 focada no alto padrão e conhecida por seus projetos exclusivos em Balneário Camboriú - SC, com perfil financeiro conservador. A carteira de recebíveis tem nível relevante de folga em relação à PMT do CRI.

**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

# XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Julho de 2026

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI JCC IGUATEMI FORTALEZA

Fortaleza - CE

**SEGMENTO:** Shoppings
**SÉRIE:** Sênior e Mezanino
**TAXA:** CDI+ 1,30 % e 1,40% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 100%

Operação estruturada para a JCC Iguatemi Fortaleza, ligada ao Shopping Iguatemi Bosque, um dos principais ativos comerciais do estado do Ceará. Localizado em Fortaleza, o empreendimento possui aproximadamente 92 mil m² de ABL e mix de locatários amplamente pulverizado



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;
- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;
- Aval Corporativo da Holding;-Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.

### CRI VARANDAS PARK II

Goiânia - GO

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 5,25% a.a.
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima: 120%**

Operação de financiamento à produção do empreendimento Varandas Park II, incorporação vertical localizada em Goiânia – GO da Construtora Realiza. +3 mil colaboradores diretos e indiretos, a Realiza já entregou +25 mil imóveis ao longo de 4 décadas de história.



**GARANTIAS:**

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de participações;
- AF de Imóvel;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

### CRI BRAVA COLLECTION

Itajaí – SP

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** CDI+ 5,00% a.a.
**PMT:** Mensal

Operação estruturada para financiamento do empreendimento Brava Collection, incorporação vertical exclusiva na Praia Brava, localizada em Itajaí - SC.



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Coobrigação PJ e Fiança dos sócios PF;
- Fundo de Obra, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (02 PMTs).

### CRI MIVITA SERENA

Vitória - ES

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.
**PMT:** Mensal

Operação de desenvolvimento residencial estruturada para o projeto Serena by Mivita, localizado em Jardim Camburi, Vitória (ES). O empreendimento conta com 57 unidades residenciais, ticket médio de aproximadamente R$ 2,5 milhões.



**GARANTIAS:**

- Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Serena;
- AF de quotas da SPE;
- AF dos terrenos;
- Aval da Holding e PF's;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (2 PMTs) e Despesas.



[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]

## Detalhamento dos CRIs Pulverizados

### CRI ALL WERT
Porto Belo - SC

**SEGMENTO:** Incorporação Horizontal
**SÉRIE:** Única
**TAXA:** **IPCA**+ 11,35%
**PMT:** Mensal
**Razão Garantia PMT Mínima:** 100%

A All Wert é a desenvolvedora do Porto Belo Golf Resort, empreendimento de lotes de alto padrão em Porto Belo/SC. O CRI foi estruturado para refinanciamento da dívida de obra e é lastreado em recebíveis performados da venda das unidades do empreendimento



**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis performados;
- Aval e Fiança da All Wert
- Aval dos Sócios
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas



[ 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