

asset management

XP Habitat FII

Ticker: XPHB11

Relatório Gerencial
Julho 2026

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Destaques do Mês

50,18%
de retorno total desde o IPO*

R$ 300,00
milhões em captação

R$ 3,760
distribuído por cota desde o IPO

*Retorno considerando a valorização da cota + rendimentos distribuídos com o *gross-up* de 15%.

Informações Gerais do Fundo

Objetivo e Estratégia de Alocação:

O **XP Habitat FII** é um fundo de investimento imobiliário, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

As alocações e o pipeline do fundo podem ser divididas 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	04/07/2023
CNPJ	50.385.179/0001-10
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPHB11
Patrimônio Líquido	R$ 284.150.894,83
Quantidade de Cotas	30.000.000
Valor Patrimonial da Cota	R$ 9,472
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,25% a.a.
Taxa de Performance	20% do que exceder CDI+ 1,00% a.a
Número de Cotistas	9.162
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%, 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

A distribuição de rendimentos do mês foi de R$ 0,105/cota, representando *yield* anualizado de 14,14% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 16,82% com *gross-up* de 15% de impostos. O rendimento tem “data-com” em 31/07/2026 e pagamento previsto para o dia 03/08/2026. Ainda com o cenário macroeconômico desfavorável, o XP Habitat supera dois dos principais benchmarks da indústria. Considerando os custos de emissão, o XPHB11 tem um retorno de 50,18% desde o seu início, enquanto o Tesouro IPCA+ 2029 e o IFIX têm retorno de 18,61% e 16,15% respectivamente. No mês, foi realizada a aquisiçãode 10,0MM do CRI All Wert no primário.

O Fundo encerrou o mês com a alocação de 87,71% do PL em 18 CRIs, 5,58% em um fundo imobiliário e 6,20% (R$ 17,63MM) alocado na estratégia de liquidez, que atenderá o pipeline de operações que estão em estruturação.

A equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação de Ativos *Core*, majoritariamente indexados à inflação e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo, bem como atenta ao gerenciamento de caixa, considerando o fluxo a receber de amortizações ordinárias dos ativos e o pipeline de tranches futuras, bem como novas oportunidades de investimento.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

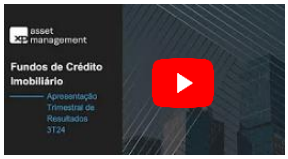
Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

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

Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui. (ref. 2T26)

Auditoria Anual

Demonstrações Financeiras (07/23 a 06/24) via Relatório da Ernst & Young.

Acesse aqui.

Regulamento

Regulamento do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse aqui.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R$ 0,105/cota no mês, representando *yield* anualizado de 14,14% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 16,82% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada, tanto em ativos, quanto em indexadores, e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	mai/26	jun/26	jul/26	2S2026	2026
I. Receitas	**3.296.982**	**3.268.527**	**3.482.891**	**3.482.891**	**22.971.206**
(a) CRI	3.019.401	2.918.946	3.014.453	3.014.453	21.058.352
(b) FII	0	0	82.498	82.498	610.898
(c) Liquidez e Outros	277.581	349.581	385.940	385.940	1.301.957
II. Despesas	**(324.080)**	**(305.764)**	**(334.344)**	**(334.344)**	**(2.149.317)**
(a) Operacionais	(285.274)	(297.164)	(326.052)	(326.052)	(2.060.297)
(b) Outras	(38.807)	(8.600)	(8.292)	(8.292)	(89.020)
Resultado Líquido	**2.972.902**	**2.962.763**	**3.148.547**	**3.148.547**	**20.821.889**
Resultado Líquido por cota (R$)	**0,099**	**0,099**	**0,105**	**0,105**	**0,694**
Rendimento distribuído	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.150.000**	**3.150.000**	**20.850.000**
Valor distribuído por cota (R$)	**0,100**	**0,100**	**0,105**	**0,105**	**0,695**

Rendimentos

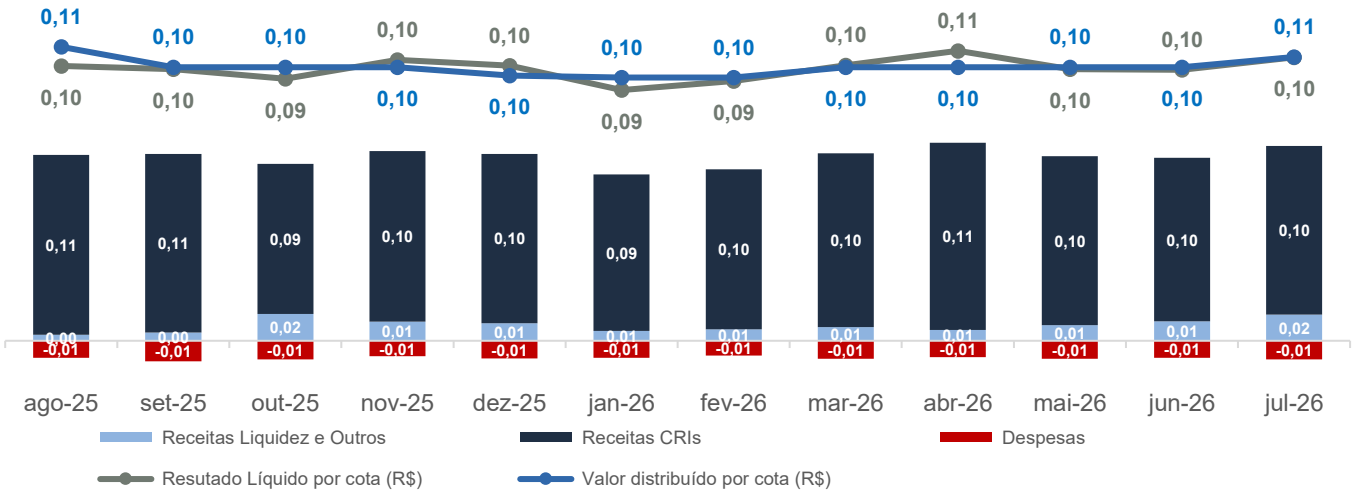
Mês Referência	*Data do Pagamento*	Rendimento	Cota Patrimonial	*Yield* Mensal	*Yield* Anualizado	*Yield* Anualizado + *Gross-Up*
jul/26	03/ago/26	0,105	9,472	1,11%	14,14%	16,82%
jun/26	01/jul/26	0,100	9,476	1,06%	13,42%	15,96%
mai/26	01/jun/26	0,100	9,527	1,05%	13,35%	15,87%
abr/26	04/mai/26	0,100	9,545	1,05%	13,32%	15,84%
mar/26	01/abr/26	0,100	9,540	1,05%	13,33%	15,85%
fev/26	02/mar/26	0,095	9,520	1,00%	12,65%	15,03%
jan/26	02/fev/26	0,095	9,513	1,00%	12,66%	15,05%
dez/25	02/jan/26	0,096	9,436	1,02%	12,92%	15,35%
nov/25	01/dez/25	0,100	9,466	1,06%	13,44%	15,98%
out/25	03/nov/25	0,100	9,458	1,06%	13,45%	15,99%
set/25	01/out/25	0,100	9,402	1,06%	13,54%	16,09%
ago/25	01/set/25	0,110	9,414	1,17%	14,96%	17,80%

* 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;

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

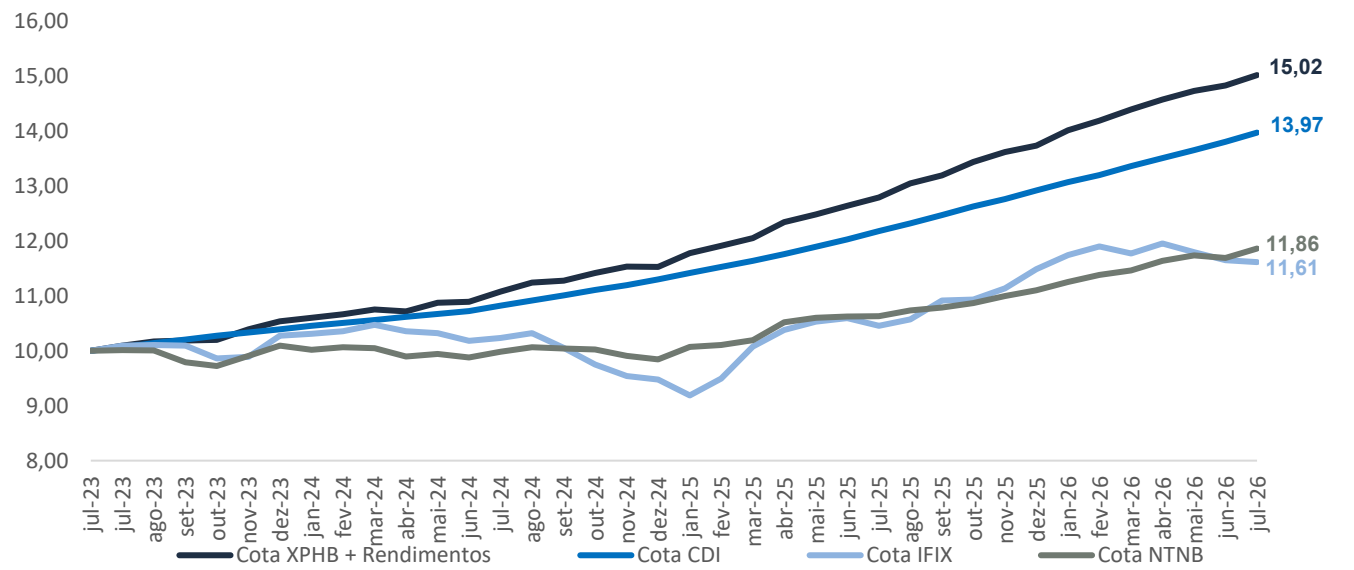
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota[1]



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

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 2026 e posteriormente 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

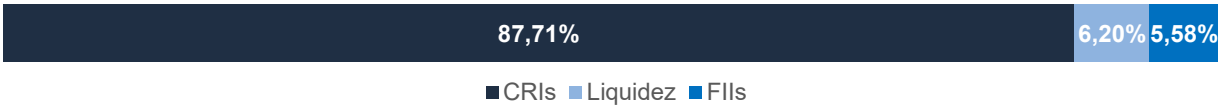
XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

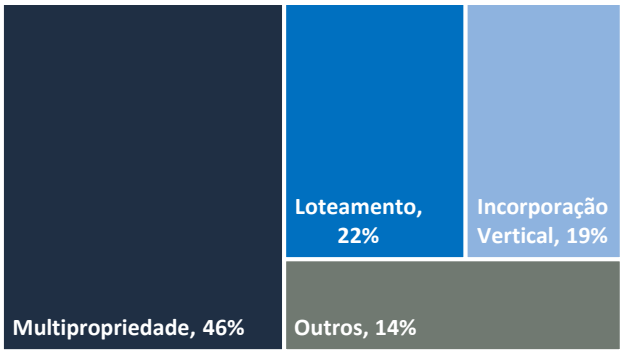
asset management

Crédito Imobiliário (CI)

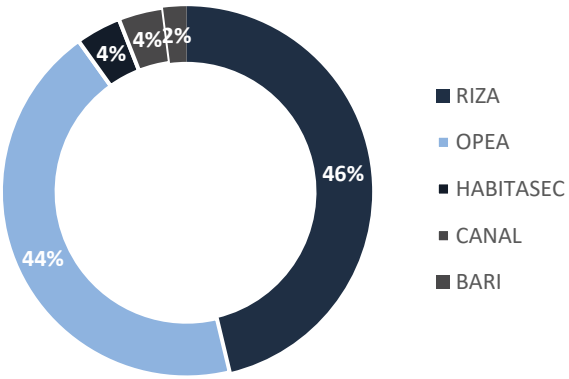
TIPO DE **ATIVO**



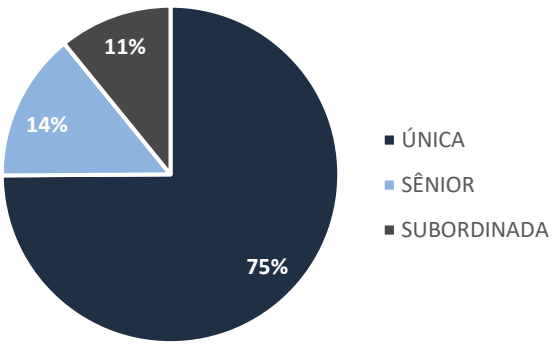
SEGMENTO



SECURITIZADORAS



SÊNIORIDADE



REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	**11,20%**	**65,49%**
CDI	**3,47%**	**22,21%**



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%
SP	**31,63%**
PE	**14,59%**
SE	**12,10%**
RS	11,20%
MT	7,78%
PR	7,64%
AL	4,69%
SC	4,00%
PA	3,09%
GO	1,41%

Região	%
NE	**33,25%**
SE	**31,63%**
SU	22,84%
CO	9,19%
NO	3,09%



XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

ATIVOS **CORE**

CRIs	Emissor	Index	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R$)	% PL	*Duration* (Anos)	RGFM	RGSD	LTV	Vendas	Obras
GAV GRAN GARDEN	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	27.379.073	9,64%	3,31	317%	335%	35%	86%	32%
ARUANA	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	23.649.210	8,32%	3,62	338%	166%	59%	97%	100%
HOT BEACH YOU I	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	22.720.794	8,00%	2,46	156%	174%	60%	92%	97%
TRIBECA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	18.484.689	6,51%	2,22	N/A	95%	90%	67%	100%
ARQUIPLAN	OPEA (ÚNICA)	CDI	5,00%	17.899.463	6,30%	4,67	N/A	8%	100%	12%	100%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SÊNIOR)	CDI	2,90%	17.556.344	6,18%	3,02	388%	378%	21%	79%	100%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SUBORDINADA)	CDI	3,90%	17.553.136	6,18%	2,96	190%	181%	41%	79%	100%
IPIOCA II	RIZA (ÚNICA)	IPCA	12,00%	11.132.351	3,92%	1,91	113%	170%	33%	76%	100%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	10.323.560	3,63%	2,78	250%	191%	34%	91%	100%
ALL WERT	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,35%	9.967.713	3,51%	3,63	N/A	-	-	-	0%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	9.830.993	3,46%	3,88	N/A	59%	68%	27%	14%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	9.508.277	3,35%	3,91	140%	135%	58%	93%	100%
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	7.600.579	2,67%	4,40	313%	280%	29%	93%	100%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	6.790.078	2,39%	4,14	115%	86%	48%	72%	100%
LAREDO II	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	6.518.581	2,29%	3,27	369%	182%	54%	99%	100%
BRASIL TERRENOS BURITI	RIZA (ÚNICA)	IPCA	9,00%	6.442.023	2,27%	2,99	155%	442%	22%	93%	100%
FGR JARDINS BERLIM	CANAL (ÚNICA)	IPCA	9,50%	2.972.129	1,05%	6,61	N/A	129%	82%	96%	90%
				226.328.990	**79,65%**	**3,29**	**186%**	**184%**	**51%**	**74%**	**83%**

OUTROS **ATIVOS**

Ativo	Indexador	Taxa Alvo*	Saldo Devedor (R$)	% PL
XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL Sub	IPCA	16,00%	15.866.979	5,58%
			15.866.979	**5,58%**

ATIVOS DE **LIQUIDEZ**

Ativo	Valor (R$)	% PL
Fundo Soberano	17.625.091,1	6,20%
	17.625.091	**6,20%**

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.

* Excedente de IPCA+10% a.a da cota Sênior do XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Detalhamento dos CRIs Core

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 OLÍMPIA PARK

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 11,20% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos. A última etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019. Os recursos integralizados foram utilizados para pré-pagamento de CRI anterior e outras dívidas da companhia.



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fiança dos sócios da Tomadora.

CRI ARQUIPLAN

São Paulo – SP

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

Operação lastreada em CCI emitida pela Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento Beside Santa Cecília, que conta com 312 unidades a 400m do metrô Santa Cecília.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Participações;
- Alienação Fiduciária de imóveis e terreno;
- Fiança e Aval da Arquiplan e sócios na pessoa física;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva (R$ 2 milhões).

CRI TRIBECA

Londrina – PR

SEGMENTO: Incorporação Vertical
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 10,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada lastreada em CCI e na Cessão dos Recebíveis do empreendimento Tribeca190, incorporação vertical localizada em Londrina – PR com 16 pavimentos, garagem e área social e de lazer completas.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Participações;
- Alienação Fiduciária de imóvel;
- Fiança e coobrigação na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas e Juros;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Detalhamento dos CRIs Core

CRI BRASIL TERRENOS BURITI

Parauapebas – PA

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 9,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim) localizados em Parauapebas no Pará, com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva dinâmico no valor de 01 PMT;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa
- jurídica;

CRI ARUANA

Aracaju – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do loteamento Villaredo Aruana, que conta com mais de 800 lotes. Os recursos integralizados serão destinados para a obra do próprio empreendimento.



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da sociedade detentora do Empreendimento;
- Fiança e Coobrigação dos sócios na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo.

MONTRECON construções

GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de R$ 500 mil.

CRI LAREDO II

São Cristóvão – SE | Aracaju – SE

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

Operação lastreada nos recebíveis de três loteamentos entregues e performados da Laredo Urbanizadora. A companhia tem histórico de 25 anos na região e 19 empreendimentos entregues. O Fundo acompanhou a evolução das obras através de CRIs anteriores.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva (03 PMTs) e Despesas.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Detalhamento dos CRIs Core

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 IPIOCA II

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação lastreada na carteira de recebíveis do Grupo MME – Maceió Mar Empreendimentos, que é referência no mercado imobiliário de Alagoas. Possuem 5 hotéis na região, dos quais 3 integram a carteira de recebíveis da operação.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis, receitas de condomínio e pool do Ipioca Beach Residence;
- Cessão Fiduciária das receitas de gestão dos hotéis Acqua Inn e Acqua Suítes;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life e Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI HOT BEACH YOU

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 FGR JARDINS BERLIM

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 9,50% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada com garantia dos recebíveis do projeto Jardins Berlim, do Grupo FGR – Um dos maiores grupos de loteamento do CO brasileiro, com PL próximo à R$ 1 bi e 38 anos de história no setor. A entrega prevista é para Dezembro dez/26.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas;
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de imóveis das casas;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva e Despesas;
- Fundo de Obras.

XP Habitat FII – XPHB11

Julho de 2026

Detalhamento dos CRIs Core

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 / Subordinada
TAXA: CDI+ 3,40% 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;
- Alienação Fiduciária de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis do projeto;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva e Despesas.

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]