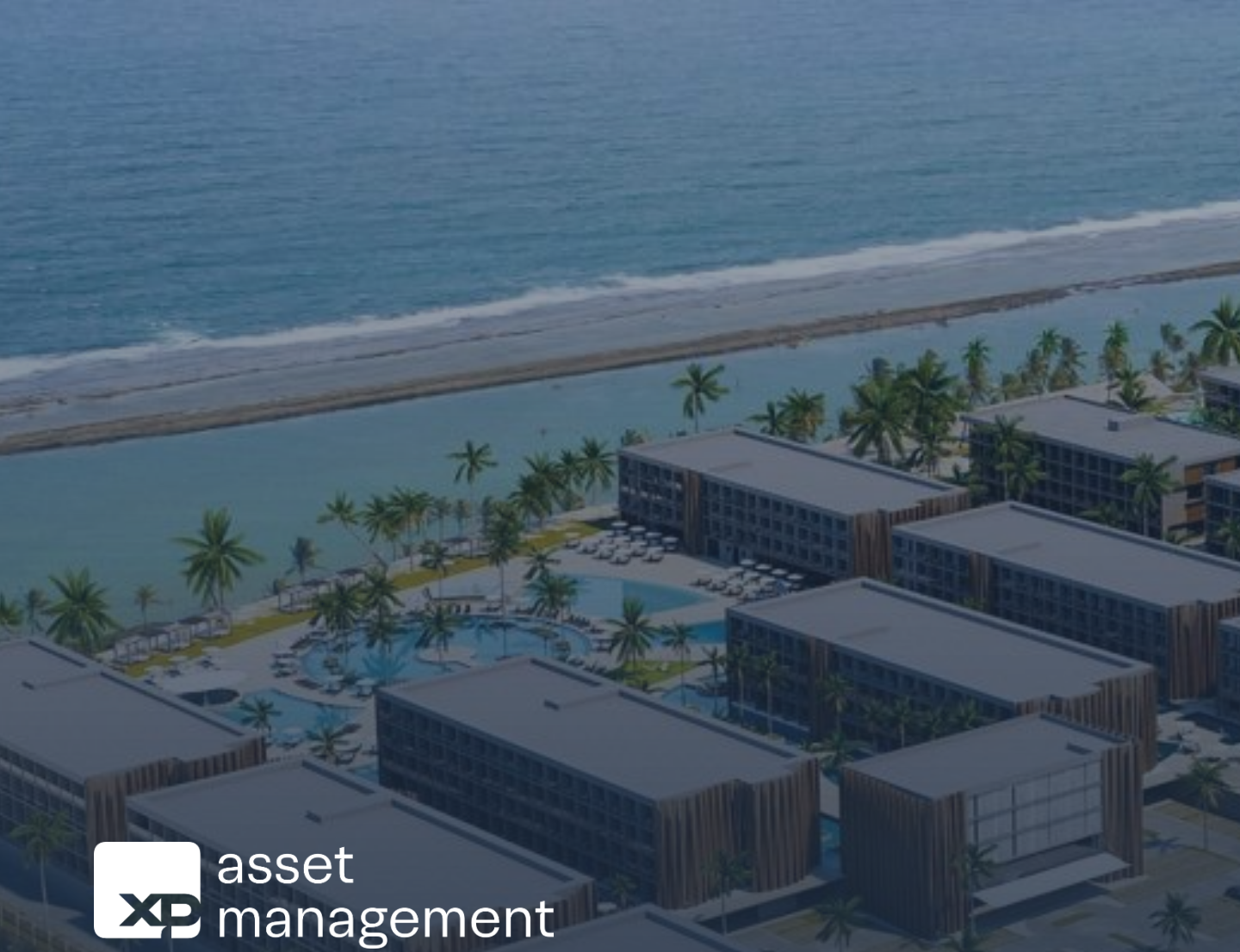


asset management

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII

Ticker: XPHY11

Relatório Gerencial
Setembro 2026

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Setembro 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$ 757.173.109
Quantidade de Cotas	7.500.000
Valor Patrimonial da Cota	R$ 100,96
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração Global	1,30% a.a.
Número de Cotistas	18.116
Tributação	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 14.754/2023), 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.

Comentários do Gestor

Cenário Macro

No cenário internacional, o conflito entre Estados Unidos e Irã não apresentou evolução relevante, a situação envolvendo a reabertura do Estreito de Hormuz continua sem solução e o petróleo permaneceu próximo dos US$ 100 por barril. Esse cenário mantém elevado o risco de novas pressões sobre os preços de energia, a inflação e, consequentemente, os níveis dos juros. Em meio a isso, o Fed, em decisão esperada pelo mercado, decidiu pela elevação dos juros em 25 pontos-base. Apesar dessa decisão, foi observada uma deterioração relevante na curva de juros nos vencimentos mais longos. A taxa americana de 10 anos, por exemplo, saiu de 4,75% para 5,28%, uma alta de mais de 50 pontos-base no mês, movimento bastante expressivo para o padrão americano.

No Brasil, a proximidade do primeiro turno aumentou as incertezas. As pesquisas mostraram uma disputa apertada entre Lula e Flávio Bolsonaro, enquanto o governo anunciou medidas com impactos eleitorais e fiscais relevantes, como o reajuste do Bolsa Família, novos programas de renegociação de dívidas e a proibição das apostas online. Com isso, o cenário brasileiro combina, de um lado, uma desaceleração da atividade e a possibilidade de novos cortes de juros e, de outro, riscos fiscais que continuam exigindo atenção.

Os dados econômicos reforçaram os sinais de desaceleração da atividade, principalmente nos setores mais sensíveis aos juros, porém com o IPCA-15 avançando 0,70% em setembro, acima das expectativas do mercado, com destaque negativo para o grupo de alimentos e bebidas e energia elétrica. O Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, de 14,00% para 13,75% ao ano. Tanto a ata quanto as manifestações do Banco Central reconheceram que a política monetária restritiva vem contribuindo para a desaceleração da atividade e do crédito. Por outro lado, o Banco Central não antecipou seus próximos passos. Dessa forma, novos cortes graduais de juros continuam sendo uma possibilidade, mas dependem da evolução dos dados e dos riscos externos e domésticos. As expectativas de mercado, segundo o Boletim Focus publicado em 19/10/2026, a projeção para o IPCA de 2026 foi elevada para 5,22%, enquanto a expectativa para o IGP-M foi elevada para 5,26%. No acumulado em 12 meses, o IPCA registrou 4,58%, o IGP-M 3,34% e o INCC-M 5,86%. No mês, a poupança, uma das principais fontes de *funding* para o financiamento imobiliário no país, apresentou resgate líquido de R$ 9,35 bilhões, ante resgate líquido de R$ 15,01 bilhões no mesmo período do ano anterior.

No mercado de Fundos Imobiliários, setembro foi mais um mês de bastante ruído, com impacto sobre a performance dos ativos. Entre os principais fatores, destacam-se a incerteza em relação ao cenário eleitoral doméstico e a piora das expectativas para os juros, diante dos movimentos observados nas principais economias globais. Entre os diferentes segmentos do mercado, tivemos como destaque positivo os fundos de lajes corporativas, enquanto os fundos de CRIs e de Renda Urbana apresentaram desempenho negativo no período.

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 set/26 foi de 0,07% a.m., referente à variação do IPCA de jul/26, resultando em uma distribuição de rendimentos de **R$ 0,8681/cota** para o mês. O rendimento foi pago dia 07/10/2026. Durante o mês o Fundo ampliou sua alocação em ativos *Core* com a aquisição dos ativos **CRI Ipioca III (R$ 61MM – IPCA+ 12,5%)** e **CRI Performance (R$ 34,13MM – IPCA+ 12%).** As operações foram estruturadas para financiar o desenvolvimento do setor hoteleiro alagoano e o mercado residencial pulverizado do Rio de Janeiro, respectivamente.

O Fundo Master encerrou o mês com alocação de 79,34% em 29 CRIs e 19,35% (R$ 170,98 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

Setembro de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

Detalhamento dos ativos e histórico de resultados.
(ref. Setembro/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

Data Base	Mês Referência	Data do Pagamento	Dias Úteis	IPCA M-2	Rentabilidade Sênior	Dividendo Feeder	*Yield* Anualizado
30/set/26	set/26	07/out/26	21	0,07%	0,87%	0,868	10,93%
31/ago/26	ago/26	08/set/26	21	0,16%	0,96%	0,959	12,13%
31/jul/26	jul/26	07/ago/26	23	0,58%	1,46%	1,459	18,98%
30/jun/26	jun/26	08/jul/26	21	0,67%	1,47%	1,473	19,18%
29/mai/26	mai/26	09/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.

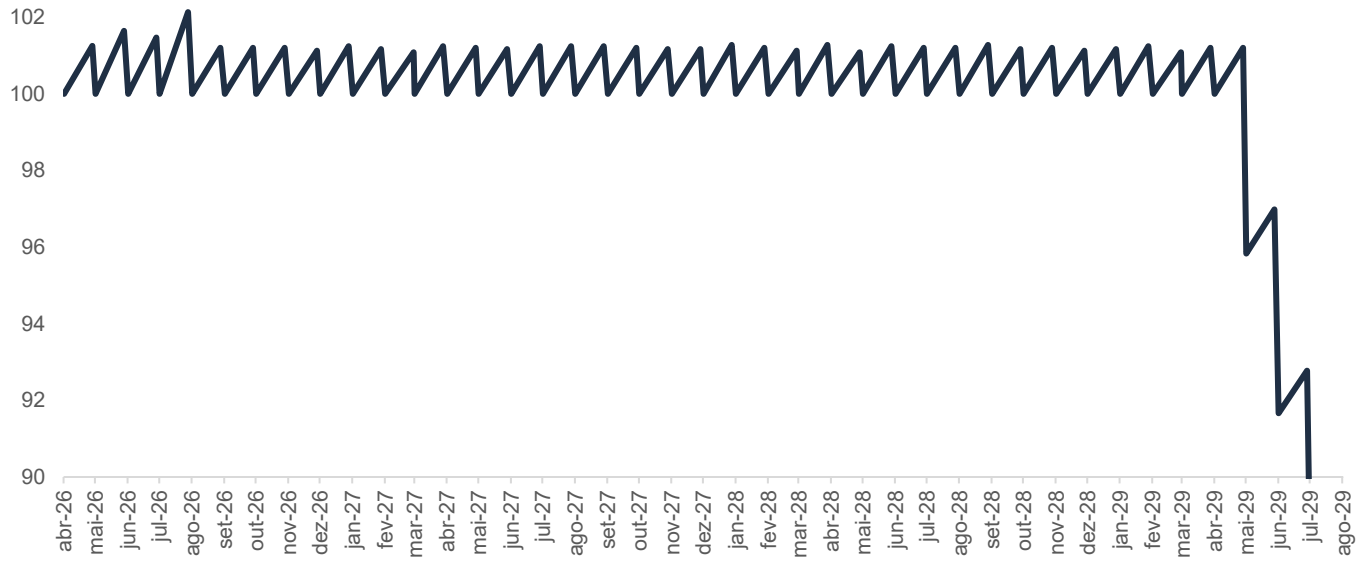
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Setembro de 2026

Rentabilidade Cota Feeder

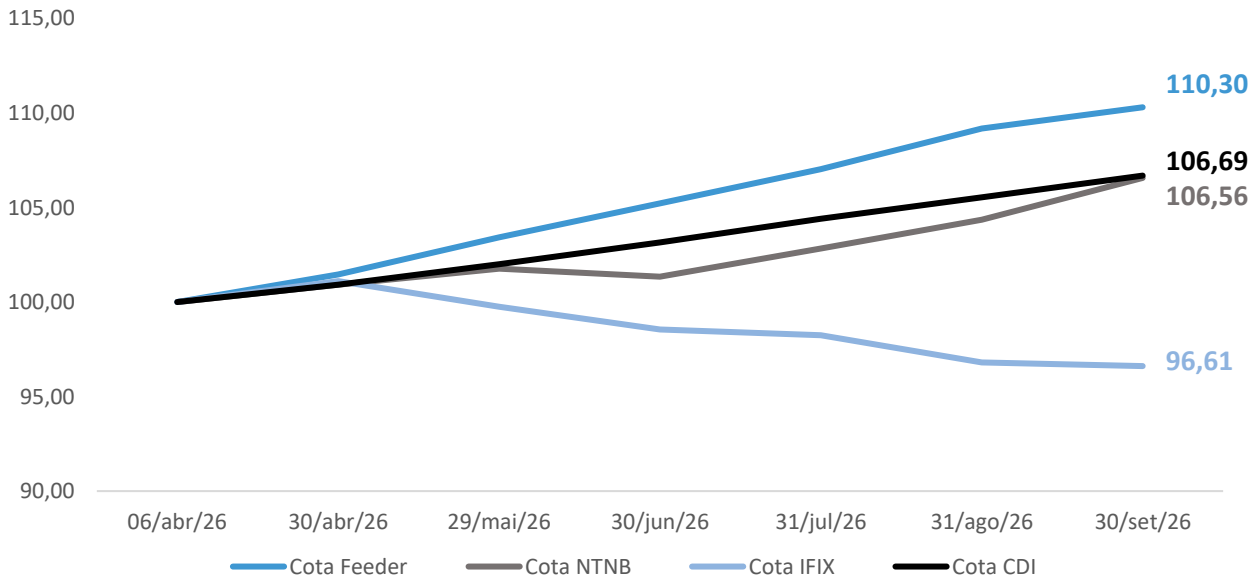
Conforme racional de distribuição, após a distribuição dos juros e da inflação, a cota retorna para o patamar base de R$ 100,00 pré-amortizações. O *Yield* médio das distribuições na data-base do relatório é de **1,275%**.



* 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.

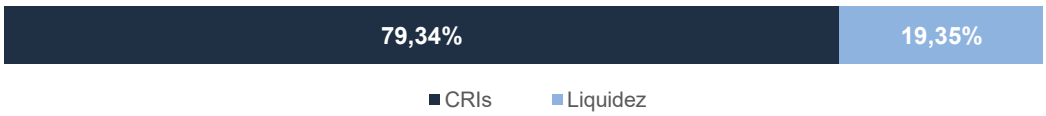
Fontes: ANBIMA / B3

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

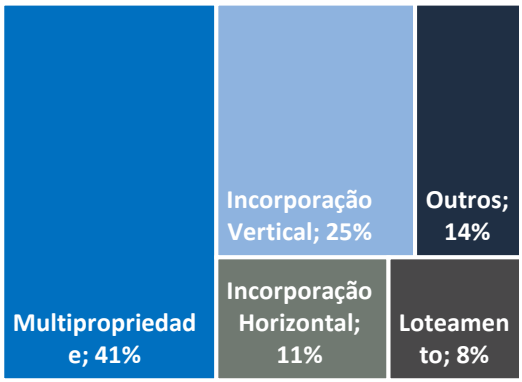
Setembro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

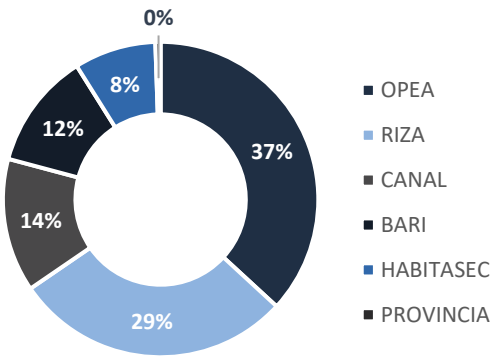
TIPO DE **ATIVO**



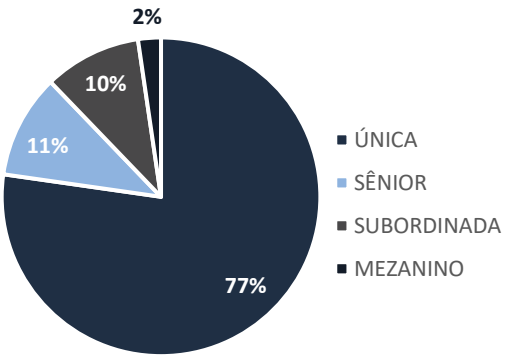
SEGMENTO



SECURITIZADORA



SÊNIORIDADE



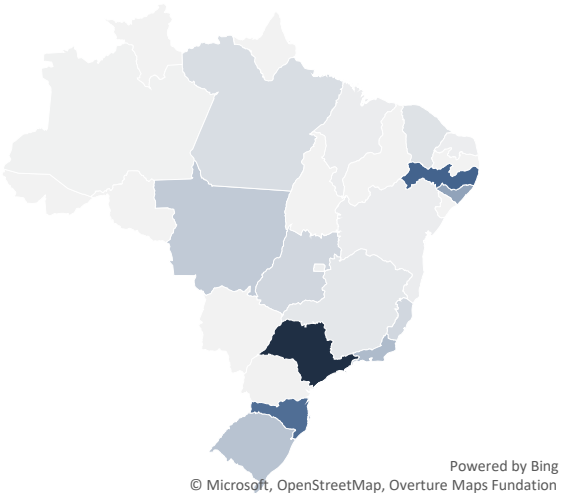
REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	**12,10%**	**46,93%**
CDI	**3,03%**	**32,41%**



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	**31,97%**	**SE**	**42,17%**
PE	**15,62%**	**NE**	**27,84%**
SC	**14,49%**	SU	19,78%
AL	8,69%	CO	7,73%
RJ	6,03%	NO	2,48%
RS	5,16%		
MT	4,36%		
GO	3,06%		
ES	2,95%		
PA	2,32%		



XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Setembro 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%	52.630.599	5,96%	3,02	432%	360%	20%	75%	100%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SUBORDINADA)	CDI	3,90%	52.638.665	5,96%	2,96	211%	173%	40%	75%	100%
PERFORMANCE	OPEA (ÚNICA)	CDI	12,00%	34.497.124	3,90%	2,50	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
ALL WERT	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,35%	74.569.896	8,44%	3,63	26%	131%	82%	100%	100%
IPIOCA III	RIZA (ÚNICA)	IPCA	12,50%	60.026.367	6,79%	1,76	-3%	N/A	N/A	N/A	N/A
HOT BEACH YOU II	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	41.489.543	4,69%	2,78	114%	270%	17%	32%	16%
MRV EMCASH PS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,50%	31.771.155	3,59%	2,24	81%	200%	84%	100%	60%
MRV EMCASH PS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,50%	5.301.441	4,19%	2,24	81%	200%	84%	100%	60%
GAV GRAN GARDEN	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	35.302.887	3,99%	3,31	233%	371%	33%	89%	35%
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	9.166.000	1,04%	4,40	321%	268%	29%	93%	100%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	16.576.370	1,88%	3,91	145%	130%	57%	93%	100%
EMBRAED CARTEIRA	CANAL (ÚNICA)	CDI	4,00%	23.303.679	2,64%	4,15	805%	153%	59%	100%	100%
MIVITA SERENA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	12,00%	20.700.953	2,34%	2,59	716%	301%	23%	69%	33%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	8.515.568	0,96%	2,78	237%	180%	35%	89%	100%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	8.122.640	0,92%	2,68	159%	123%	51%	89%	100%
HOT BEACH YOU I	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	13.581.191	1,54%	2,59	153%	186%	58%	95%	100%
VARANDAS PARK II	CANAL (ÚNICA)	CDI	5,25%	12.544.501	1,42%	2,02	49%	236%	30%	82%	23%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	12.465.990	1,41%	4,14	106%	86%	48%	73%	100%
ARES DA BRÁS	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	13,00%	12.066.708	1,37%	2,82	1357%	146%	36%	66%	34%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	4.675.759	0,53%	4,19	134%	162%	57%	98%	94%
BRAVA COLLECTION	PROVINCIA (ÚNICA)	CDI	5,00%	3.757.708	0,43%	3,18	62%	263%	24%	69%	35%
				533.704.743	**63,98%**	**2,90**	**207%**	**226%**	**47%**	**82%**	**78%**

OUTROS **ATIVOS**

Ativo	Emissor	Index	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R$)	% PL	*Duration* (Anos)
HBR HOTEL W	BARI (ÚNICA)	CDI	2,25%	40.664.087	4,60%	8,50
ECON III	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	1,00%	34.959.579	3,96%	2,64
GUERINI	CANAL (ÚNICA)	CDI	4,75%	27.114.915	3,07%	6,24
HELBOR REPUBLICA DO LIBANO	BARI (ÚNICA)	IPCA	10,80%	25.965.689	2,94%	4,02
MATEUS TRX III	BARI (ÚNICA)	CDI	1,00%	16.936.440	1,92%	14,18
JCC IGUATEMI FORTALEZA	HABITASEC (SÊNIOR)	CDI	1,30%	3.653.396	0,41%	5,22
JCC IGUATEMI FORTALEZA	HABITASEC (MEZANINO)	CDI	1,40%	8.144.693	0,92%	6,02
TECNISA	OPEA (ÚNICA)	CDI	4,25%	10.079.820	1,14%	3,27
				167.518.619	**18,95%**	**6,28**

ATIVOS DE **LIQUIDEZ**

Ativo	Valor (R$)*	% PL
Fundo Soberano	170.980.744,06	19,34%
	170.980.744,06	**19,34%**

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

Setembro 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

Setembro de 2026

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

Setembro 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

Setembro 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.

abytá Incorporadora

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.

EMBRAED EMPREENDIMENTOS

GARANTIAS:

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

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Setembro 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.

XP Habitat Renda Imobiliária II Feeder FII – XPHY11

Setembro de 2026

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

CRI PERFORMANCE

Rio de Janeiro - RJ

SEGMENTO: Incorporação Vertical
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+12% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação de financiamento à produção dos empreendimentos residenciais Gaví Gávea, Lis Smart Living e Ibitá, desenvolvidos por empresas do Grupo Performance no Rio de Janeiro/RJ.



GARANTIAS:

- AF de quotas da SPE
- AF dos terrenos
- Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projetos LIS, IBITA e Gaví
- Aval da Holding e PF's
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva (4 PMTs) e Despesas
- AF da participação da Performance no Hotel Ibis Styles Botafogo e Novotel Botafogo (15%)

CRI IPIOCA III

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+12,5% a.a
PMT: Mensal

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
- Cessão Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras
- 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