XP Renda Imobiliária Feeder - FII

Outubro 2026



Centro Logístico BRF | Salvador - BA



Mix Mateus | Conceição do Coité - BA



Mix Mateus | Vitória da Conquista - BA



Mix Mateus | Timon - MA



GPA | São Paulo - SP



GPA | Brasília - DF

XP Renda Imobiliária Feeder - FII

Outubro 2026



Objetivo do Fundo:

O FII XP Renda Imobiliária Feeder tem como objetivo gerar ganho de capital e o obter renda, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações comerciais e logísticas.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Julho 2025

Prazo do Fundo:
5 anos, prorrogáveis por até um ano adicional

CNPJ:
61.424.730/0001-04

Patrimônio Líquido Feeder (30/10/26):
R$ 365.446.657,43

Número de Cotistas:
9.721

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Gestão:
1,20% a.a. arcado integralmente pela cota subordinada do fundo master, conforme previsto no regulamento.

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, 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.

Comentário do Gestor

O mês de setembro foi marcado pela continuidade do processo gradual de flexibilização monetária, ainda em um ambiente de inflação acima da meta e elevada incerteza. Nesse contexto, ativos imobiliários ocupados por empresas de elevada qualidade de crédito, destinados a atividades essenciais e respaldados por contratos de longo prazo tendem a apresentar maior resiliência e previsibilidade na geração de receitas.

O XP Renda Imobiliária encerrou o período com um portfólio composto por 11 imóveis, distribuídos em seis estados brasileiros, que totalizam aproximadamente 113 mil m² de área bruta locável. Os ativos estão locados a empresas de relevância nacional, como BRF, Grupo Mateus e GPA, combinando exposição aos segmentos logístico e de varejo alimentar. Essa composição, associada à diversificação geográfica, à qualidade de crédito dos locatários e aos contratos de longo prazo, contribui para a previsibilidade do fluxo de receitas do Fundo.

A gestão permanece concentrada no acompanhamento dos locatários, na preservação da qualidade do portfólio e na administração das obrigações financeiras da estrutura. Entendemos que a combinação entre imóveis de elevada qualidade, ocupação integral, contratos atípicos de longa duração e locatários relevantes permanece adequada para sustentar a previsibilidade dos resultados e a geração de valor aos cotistas ao longo do prazo do Fundo.

A distribuição referente ao mês de setembro de 2026, foi anunciada no dia 14/10/26 e foi declarado a distribuição de R$ 0,075/cota do Fundo Feeder para os detentores de cotas em 14/10/26. Os pagamentos dos rendimentos foram realizados no dia 15/10/26.

O Fundo encerrou o mês de setembro/26 com R$ 1,30/cota do Feeder de resultado acumulado não distribuído.

Distribuição de Rendimentos

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (R$)[1]	Set/26	2026	12 meses
Receitas	**6.122.066**	**54.520.773**	**69.794.915**
Receita de Locação [3]	5.683.728	50.106.475	61.030.815
Receita Financeira	438.338	4.414.297	8.764.100
Despesas	**-1.793.175**	**-12.710.137**	**-16.524.955**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-471.669	-4.029.986	-5.402.356
Despesas Financeiras	-1.321.506	-8.680.151	-11.122.599
Resultado	**4.328.891**	**41.810.636**	**53.269.960**
Resultado Alvo Feeder	2.638.832	23.155.391	30.877.310
Rendimento distribuído	**2.638.832**	**23.155.391**	**30.877.310**
Resultado acumulado não distribuído	45.162.347		
Distribuição por cota²	**0,076**	**0,666**	**0,888**

[1] A tabela de Fluxo Financeiro (R$) demonstrada acima soma o resultado base caixa gerado da estrutura do XP Renda Imobiliária (FII Feeder, FII Master e FII acessório - FII Selene, integralmente detido pelo FII Master e proprietários da participação no Galpão BRF) em cada período.

Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos GPA, Mateus e BRF.
Receitas Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.
Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros.
Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³ arcado integralmente pela cota subordinada do fundo master
Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações.

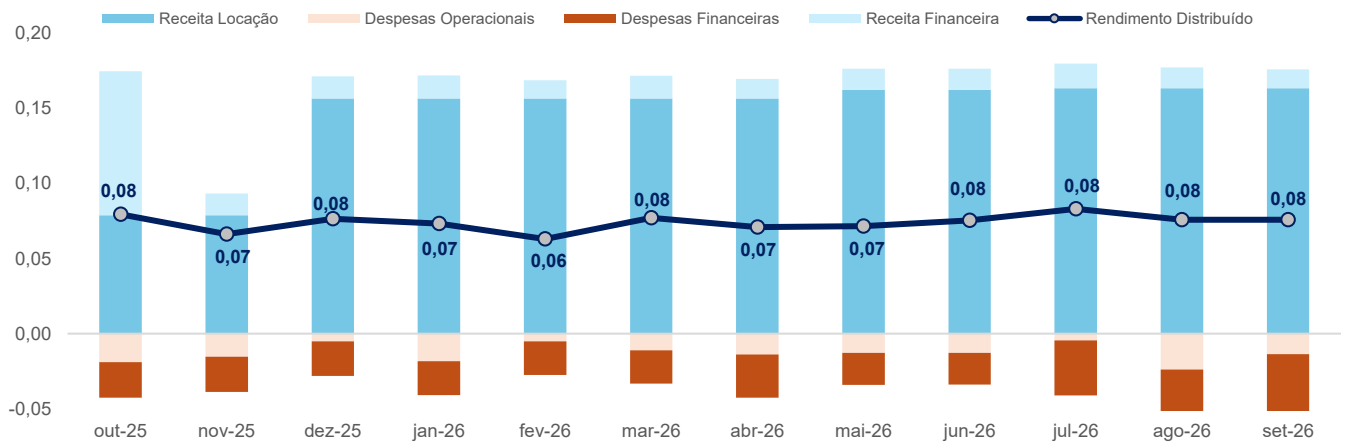
Resultado: resultado apurado a partir da diferença de receitas e despesas da estrutura do XP Renda Imobiliária
Resultado alvo Feeder: corresponde a rentabilidade alvo de 9% ao ano real para os investidores do Feeder.
Rendimento distribuído: resultado efetivamente distribuído pelo XP Renda Imobiliária Feeder para seus investidores
Resultado acumulado não distribuído: resultado apurado não distribuído na estrutura do XP Renda Imobiliária
² Distribuição por cota: distribuição por cota do Feeder para os investidores

³ Considera-se resultado referente a imóveis detidos por FIIs acessórios

Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos meses:



[3]O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R$ por cota).

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

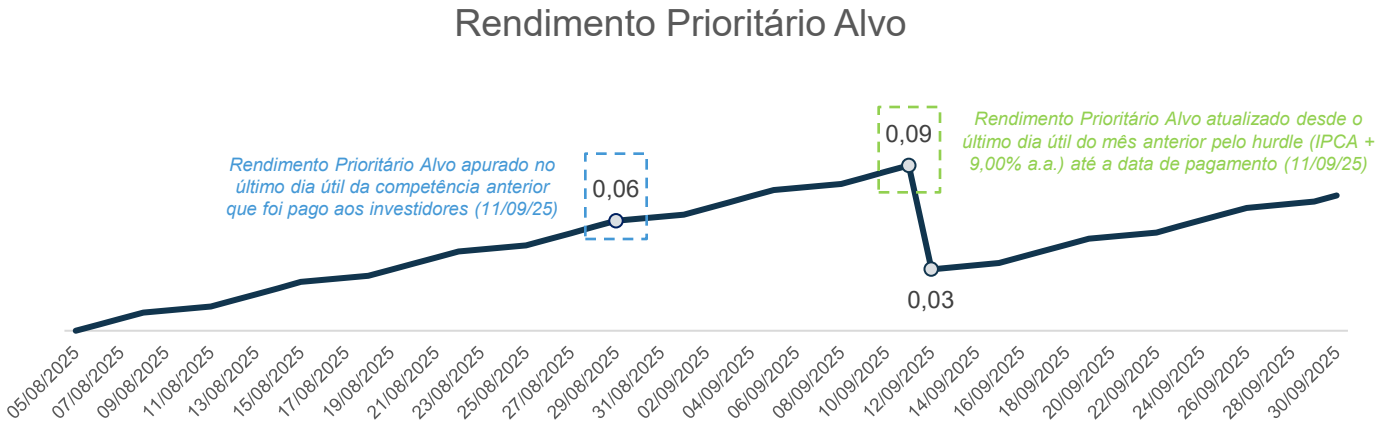
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

XP Renda Imobiliária	Set/26*	2026
Patrimônio Líquido[8]	367.679.987	360.868.593
Valor Patrimonial (cota)[7]	10,57	10,38
Ganho de capital bruto	-0,10%	3,74%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	7,78%	17,21%
Retorno Total Bruto	0,63%	1,33%

[7]Média do período.[8]Patrimônio Líquido de Set/26 no dia 14/09/26, cálculo baseado no preço médio de cotas no período. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Set/26" e "2026" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no 9º dia útil do mês (14/09/26) para "Set/26" e em 14/01/26 para "2026". Os respectivos desinvestimentos no 9º dia útil de junho em 14/10/26 para "Set/26" e para "2026". * Considera-se as datas de 14/09/26 até 14/10/26.
Fontes: XP Asset.

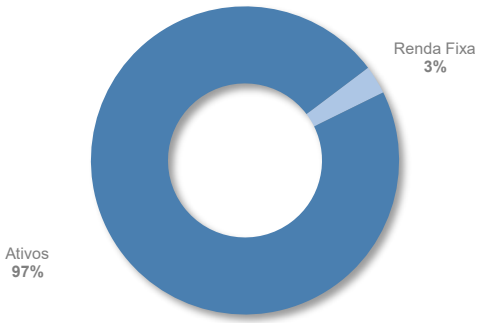
Mecânica de Distribuição de Rendimentos

O gráfico busca explicar, a partir do exemplo do mês de agosto, a decomposição do retorno total do investidor. O anúncio dos dividendos no fundo feeder é realizado até o 10º dia útil, referente a competência do mês anterior e possui como objetivo atingir o rendimento prioritário da cota sênior do master (IPCA + 9,00% a.a.) de maneira mensal. Consequentemente, após o último dia útil da competência anterior até a data do pagamento do dividendo a cota continua sendo corrigida graficamente pelo *hurdle* (IPCA + 9,00% a.a.). Dessa forma, a diferença entre o rendimento pago e o rendimento atualizado na data do pagamento é incorporado graficamente na cota patrimonial do fundo e passa a ser atualizado pela *hurdle* (IPCA + 9,00% a.a.) a partir de então. Na próxima data de anúncio de dividendos (último dia útil do mês anterior) o novo valor do rendimento prioritário alvo é composto pela somatório de ambos os valores (distribuição incorporada atualizada e rendimento prioritário atualizado desde a data do último pagamento de dividendos).

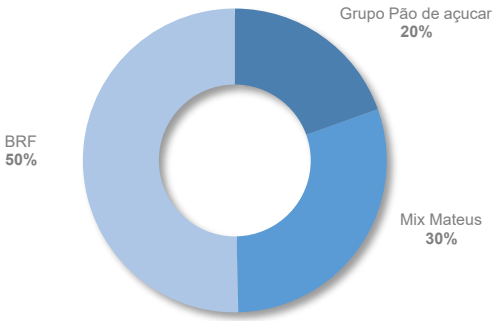


Portfólio

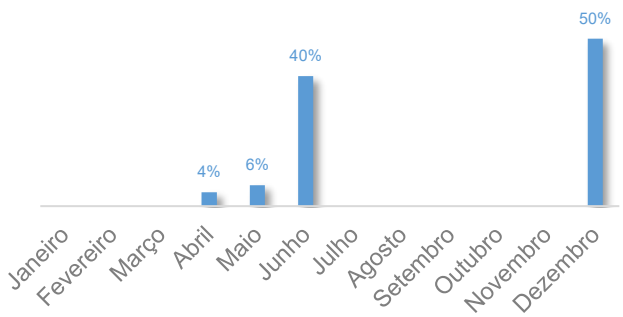
Investimento por classe de ativo – Feeder
(% de ativos)



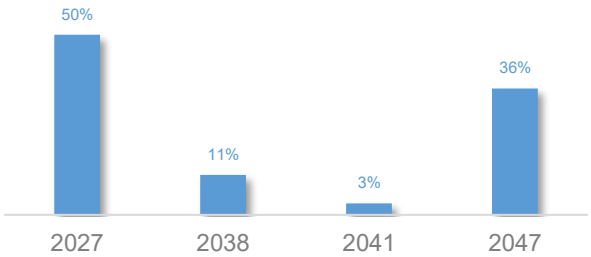
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



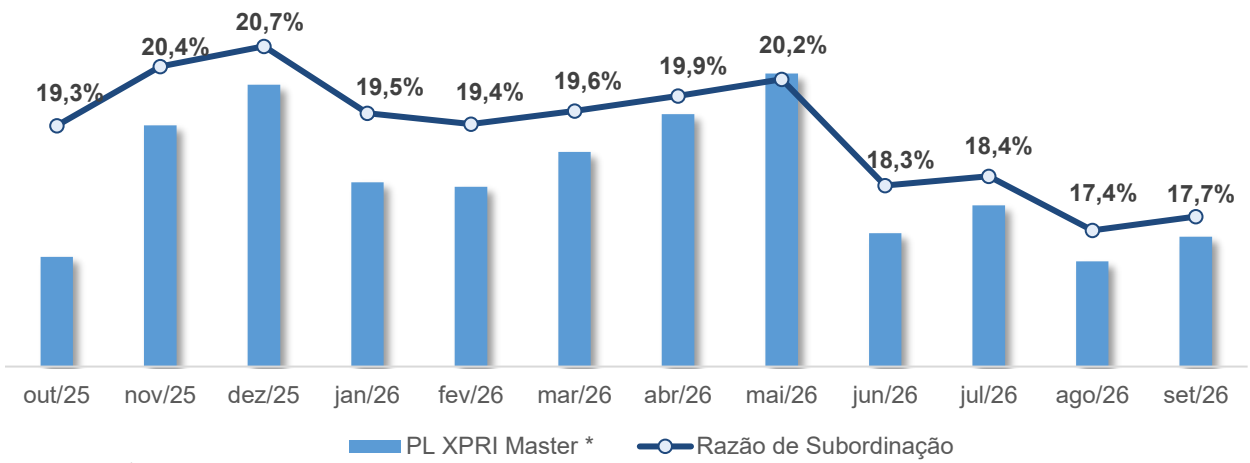
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Razão de Subordinação (PL Cotas B / PL Total Master)

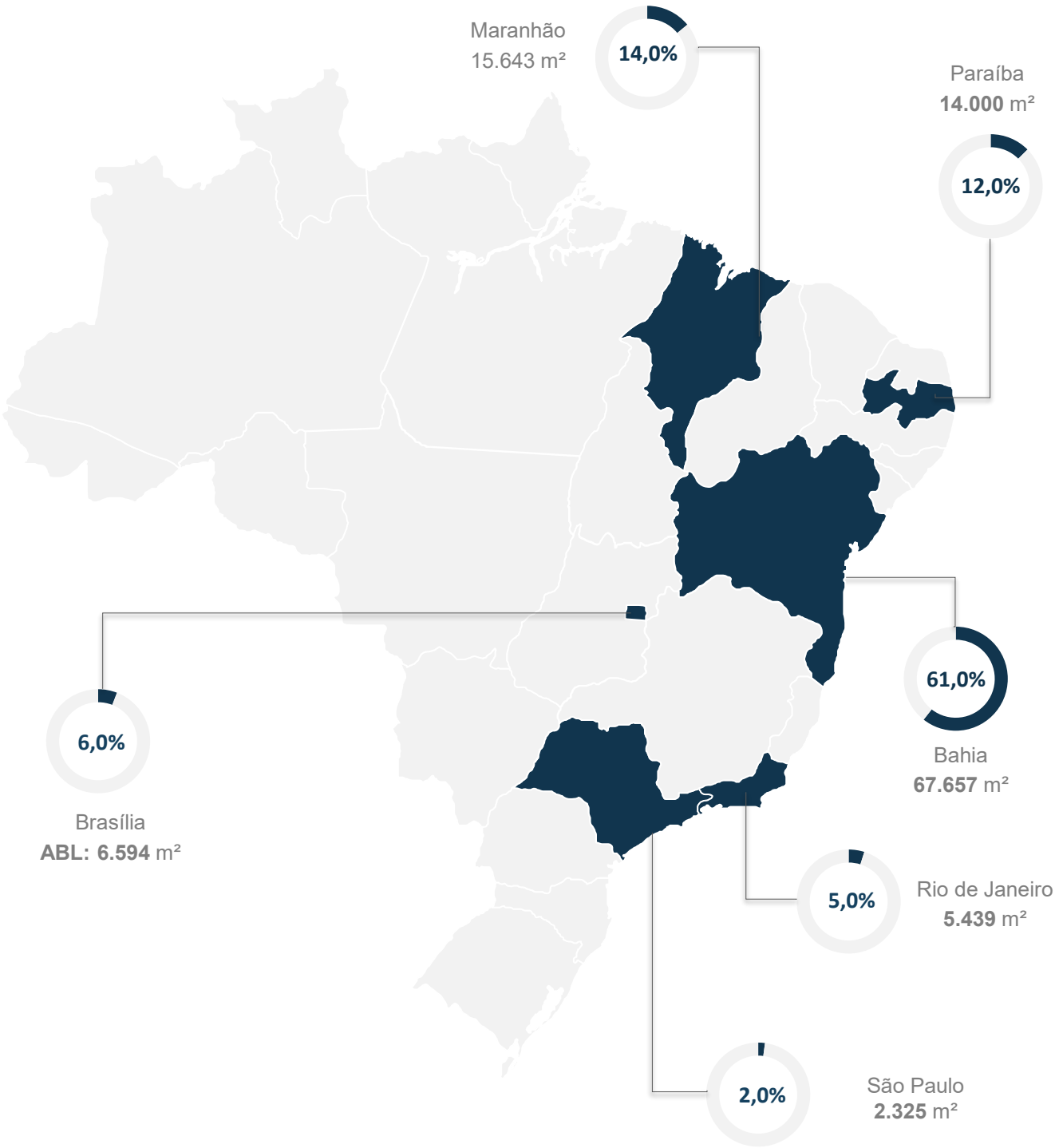
O XP Renda Imobiliária Master é composto pelas Cotas A, detidas pelo XP Renda Imobiliária Feeder, e pelas Cotas B, que são subordinadas na estrutura. Conforme estabelecido no regulamento, o índice de subordinação corresponde a razão entre o valor patrimonial das Cotas B e o Patrimônio Líquido total do Master, devendo permanecer idealmente em patamar igual ou superior a 15,00%.

O gráfico apresenta, nas colunas, a evolução mensal do patrimônio líquido total do XP Renda Imobiliária Master e, na linha, o respectivo índice de subordinação. A leitura conjunta permite acompanhar a variação do patrimônio líquido e a participação das Cotas B na estrutura de capital do Fundo. Ao final de **agosto/26**, o índice alcançou **17,8%.**



* PL XPRI Master em R$ mm

Diversificação Regional



Overview

Imóveis	11	Número de Locatários	3
Área Bruta Locável (ABL)	113.251 m²	Inadimplência (% da receita média)	0%
Vacância financeira	0%	Vacância física	0%

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/03) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Alguns ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, mercado livre de energia e iluminação em LED das áreas comuns. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

Centro Logístico BRF | Salvador - BA



Condomínio Logístico Monousuário

- **ABL:** 35.690 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Dez/27
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Rodovia 324, Salvador - BA

Mix Mateus | Cajazeiras - PB



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 7.900 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: R. Ivanez Rolim, 518 – Centro, Cajazeiras - PB

Mix Mateus | Sousa - PB



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 15.643 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Abr/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: BR-230, S/N – KM 465 – Jardim Brasília, Sousa - PB

Mix Mateus | Timon - MA



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 6.307 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Mai/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Presidente Medici, S/N – Parque Alvorada, Timon - MA

Ativos Imobiliários (02/03) – Imóveis Performados

Mix Mateus | Vitória da Conquista - BA



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 12.810 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Juracy Magalhães, 701 – Boa Vista, Vitória da Conquista - BA

Mix Mateus | Conceição do Coité - BA



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 7.693 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Oldack Amâncio Araújo, 2135 – Olhos D'agua, Conceição do Coité - BA

Mix Mateus | Jacobina - BA



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 12.850 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/47
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Centenário, 532 – Nazaré, Jacobina - BA

GPA | Rio de Janeiro - RJ



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 5.439 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/38
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana, 493 – Copacabana, Rio de Janeiro - RJ

Ativos Imobiliários (03/03) – Imóveis Performados

GPA | São Paulo - SP



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 2.141 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/38
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Imperatriz Leopoldina, 845 – Vila Leopoldina, São Paulo -SP

GPA | Brasília - DF



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 2.994 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/38
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: : SHIN Qi 02 AE A S/N - Lago Norte, Brasília - DF

GPA | Brasília - DF



Supermercado Monousuário

- **ABL:** 3.660 m²
- **Participação:** 100%
- **Vencimento do contrato:** Jun/38
- **Indexador:** IPCA
- **Vacância:** 0%

Endereço: : Asa Norte EQN 404/405 s/n Bloco A - Asa Norte, Brasília - DF

Contas a pagar

Abaixo, observa-se uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização alvo:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo a pagar (R$´MM)*	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – GPA	Bari Securitizadora S.A.	24C1924689	78,7	IPCA + 6,10% a.a	Jun/41	Mensal
CRI – Galpão BRF	Bari Securitizadora S.A.	24B0013801	45,4	IPCA + 6,10% a.a	Jan/28	Mensal
CRI – Mateus	Bari Securitizadora S.A.	26E2843645 / 26E2846962	65,1	IPCA + 8,40% a.a.	Mar/41	Mensal
Total			**189,2**			

*Data referência: Outubro/26

Abaixo, observa-se uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de aquisição:

Obrigações	Vendedor	Saldo a pagar (R$´MM)	Indexador	Vcto.	Periodicidade
Escritura de Compra e Venda – Imóveis GPA e Mateus	FII Guardian Real Estate	243,0	n/a	ago/30	No vencimento
Total		**243,0**			

Fonte: XP Asset Management.

Estrutura da operação

O XP Renda Imobiliária foi estruturado com o objetivo de oferecer aos investidores uma alternativa sólida de investimento em imóveis de alta qualidade, com renda previsível, contratos de longo prazo e inquilinos de reconhecida solidez financeira. Para a composição inicial do portfólio, o fundo celebrou uma operação estratégica com o FII Guardian Real Estate (GARE11), que envolveu a aquisição de 11 imóveis já locados a empresas de grande porte e relevância nacional entre elas, Grupo Pão de Açúcar (GPA), Grupo Mateus e BRF S.A.

Os imóveis adquiridos abrangem lojas de varejo e um galpão logístico, distribuídos em diferentes regiões do país, o que proporciona diversificação geográfica e setorial ao fundo. A carteira inclui:

• 4 lojas locadas ao GPA (Copacabana/RJ, Vila Leopoldina/SP e duas unidades no Lago Norte/DF);

• 6 lojas locadas ao Grupo Mateus (Timon/MA, Sousa/PB, Jacobina/BA, Cajazeiras/PB, Vitória da Conquista/BA e Conceição do Coité/BA);

• 1 galpão logístico locado à BRF, localizado em Salvador/BA.

Todos os contratos são atípicos, com vencimentos de longo prazo (entre 2038 e 2047, exceto o galpão alugado para a BRF) e reajuste anual pelo IPCA, o que assegura previsibilidade de receita e proteção contra a inflação. Além disso, os contratos preveem multa integral em caso de rescisão antecipada, o que reforça a estabilidade do fluxo de rendimentos.

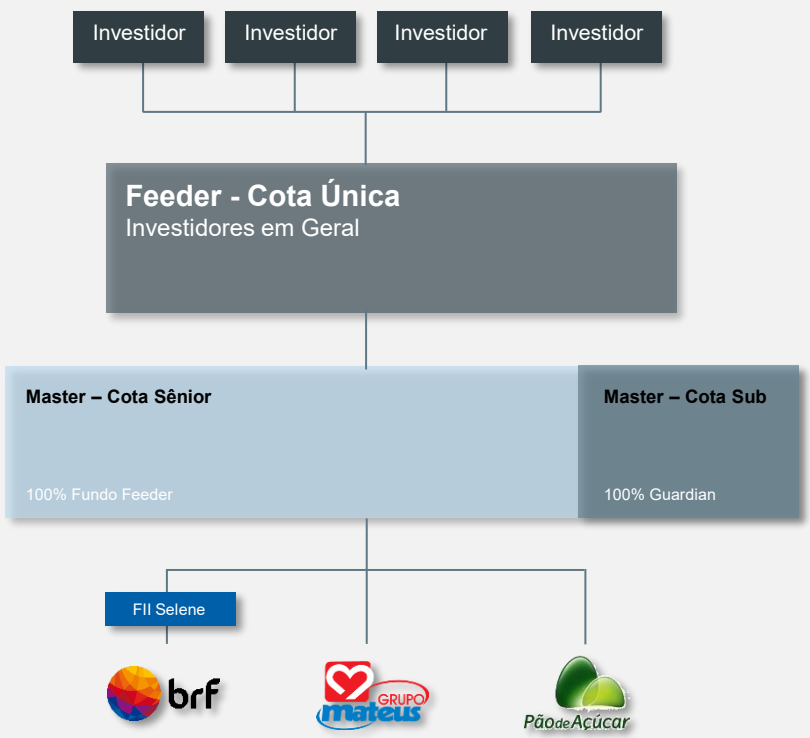
Estrutura de Cotas e Alinhamento de Interesses

A operação foi estruturada com duas classes de cotas, de forma a equilibrar segurança ao investidor e alinhamento entre comprador e vendedor. Essa estrutura cria uma camada de proteção adicional para os investidores e garante alinhamento de interesses entre as partes, já que o retorno do vendedor depende diretamente do bom desempenho do fundo:

• Cotas Sênior: destinadas ao público investidor, com prioridade no recebimento de rendimentos e remuneração-alvo de 9% a.a. real

• Cotas Subordinadas: mantidas pelo vendedor (GARE11), com rentabilidade alvo de 20% a.a., mas que só recebem rendimentos após o cumprimento integral da meta das cotas sênior.

Estrutura do Fundo



asset management

Canais:

ri@xpasset.com.br

xpasset.com.br

/company/xpasset

/@XPAssetManagement

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: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária