

asset management

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII

Ticker: XPHR11

Relatório Gerencial
Outubro 2026

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Informações Gerais do Fundo

Objetivo e Estratégia de Alocação:

O **XP Habitat Renda Imobiliária Feeder 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	02/09/2025
CNPJ	62.021.906/0001-40
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPHR11
Patrimônio Líquido	R$ 501.947.284,44
Quantidade de Cotas	5.000.000
Valor Patrimonial da Cota	R$ 100,39
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração Global	1,30% a.a.
Número de Cotistas	13.828
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.

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Comentários do Gestor

Cenário Macro

No cenário internacional, as tensões geopolíticas permaneceram elevadas em outubro. As negociações entre Estados Unidos e Irã continuaram sem avanços relevantes, enquanto as restrições à oferta de energia no Oriente Médio seguiram sustentando incertezas sobre o mercado de petróleo, encerrando o mês nos patamares de preço de U$ 110 por barril. Nos Estados Unidos, a inflação permaneceu acima da meta e a atividade econômica continuou resiliente, reforçando a percepção de que os juros deverão permanecer elevados por um período mais prolongado. Esse cenário manteve o mercado atento aos riscos inflacionários e à condução da política monetária pelo Federal Reserve.

No Brasil, o resultado das eleições presidenciais marcou o principal evento do mês. A reeleição de Luiz Inácio Lula da Silva levou à reprecificação dos ativos domésticos, refletindo a revisão das expectativas dos agentes econômicos quanto à condução da política fiscal nos próximos anos. O foco dos investidores permaneceu concentrado na capacidade do novo governo de apresentar medidas capazes de estabilizar a trajetória da dívida pública e preservar o arcabouço fiscal. Nesse contexto, os ativos brasileiros encerraram o período sob maior volatilidade, com abertura das curvas de juros, desvalorização de ativos mais sensíveis ao ciclo doméstico e aumento da cautela em relação às perspectivas para inflação, crescimento econômico e política monetária.

Os indicadores econômicos continuaram sinalizando desaceleração da atividade, especialmente nos setores mais sensíveis ao crédito. Em contrapartida, a inflação permaneceu pressionada, exigindo cautela por parte do Banco Central na condução da política monetária. Ao longo de outubro, a taxa Selic permaneceu em 13,75% ao ano, enquanto as expectativas para os próximos movimentos do Copom continuaram condicionadas à evolução da inflação e do cenário fiscal. Segundo o Boletim Focus, a projeção para o IPCA de 2026 permaneceu em 5,22%. No acumulado de 12 meses, o IPCA registrou alta de 4,63%, enquanto o IGP-M e o INCC-M avançaram 5,24% e 6,75%, respectivamente. No mês, a poupança, uma das principais fontes de *funding* para o financiamento imobiliário no país, apresentou resgate líquido de R$ 8,88 bilhões, refletindo a continuidade da migração de recursos para aplicações de renda fixa favorecidas pelo atual patamar de juros da economia.

No mercado de Fundos Imobiliários, outubro foi mais um mês de volatilidade para os ativos do setor. Entre os principais fatores, destacam-se a reavaliação dos riscos fiscais após o resultado das eleições, a manutenção do ambiente de juros elevados e a deterioração das expectativas para a política monetária nas principais economias globais. Entre os diferentes segmentos, os fundos de tijolo com contratos mais longos e ativos corporativos de maior qualidade demonstraram maior resiliência, enquanto os fundos de recebíveis imobiliários e os segmentos mais sensíveis ao aumento das taxas de juros apresentaram desempenho mais pressionado no período.

O Fundo

O **XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII** tem como objetivo distribuir mensalmente IPCA+ 10,00% a.a. com base no índice de inflação do segundo mês anterior ao mês referência. O IPCA considerado no mês de Out/26 foi de -0,32% a.m., referente à variação do IPCA de Ago/26, resultando em uma distribuição de rendimentos de R$ 0,475/cota para o mês. O rendimento foi pago dia 10/11/2026. No mês, o Fundo adquiriu R$ 7,50MM do CRI Hot Beach You II (IPCA + 13,75% a.a.) e R$ 17,00MM do CRI JMD Aquarela da Mata (IPCA + 11,40% a.a.), ambos ativos aderente à estratégia Core, e vendeu R$ 7,10MM de ativos Não Core, sendo R$ 5,00MM do CRI GAV Porto 2 Life série Sr (CDI + 2,90% a.a.), R$ 1,48MM do CRI Helbor República do Líbano (em média, a IPCA + 10,64% a.a.) e R$ 0,62MM do CRI JCC Iguatemi.

O Fundo Master encerrou o mês com a alocação de 88,90% em 21 CRIs e 11,10% (R$ 64,26MM) alocados na estratégia de liquidez, que atenderá o pipeline de operações que estão em estruturação. A equipe de Gestão segue confiante 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.

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

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

Acesse aqui.

Regulamento

Regulamento do **Fundo Feeder**
Acesse aqui.

Regulamento do **Fundo Master**
Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui (ref. 3T26).

Distribuição de Rendimentos

O **XP Habitat Renda Imobiliária 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*
out/26	10/nov/26	21	-0,32%	0,47%	0,475	5,85%	6,88%
set/26	08/out/26	21	0,07%	0,87%	0,868	10,93%	12,86%
ago/26	09/set/26	21	0,16%	0,96%	0,959	12,13%	14,27%
jul/26	10/ago/26	23	0,58%	1,46%	1,459	18,98%	22,33%
jun/26	08/jul/26	21	0,67%	1,47%	1,473	19,18%	22,56%
mai/26	09/jun/26	20	0,88%	1,65%	1,646	21,64%	25,46%
abr/26	11/mai/26	20	0,70%	1,46%	1,465	19,06%	22,43%
mar/26	09/abr/26	22	0,33%	1,17%	1,168	14,96%	17,60%
fev/26	09/mar/26	18	0,33%	1,02%	1,015	12,89%	15,16%
jan/26	09/fev/26	21	0,18%	0,98%	0,979	12,40%	14,59%
dez/25	09/jan/26	22	0,09%	0,93%	0,926	11,70%	13,76%
nov/25	08/dez/25	19	0,48%	1,20%	1,205	15,45%	18,18%

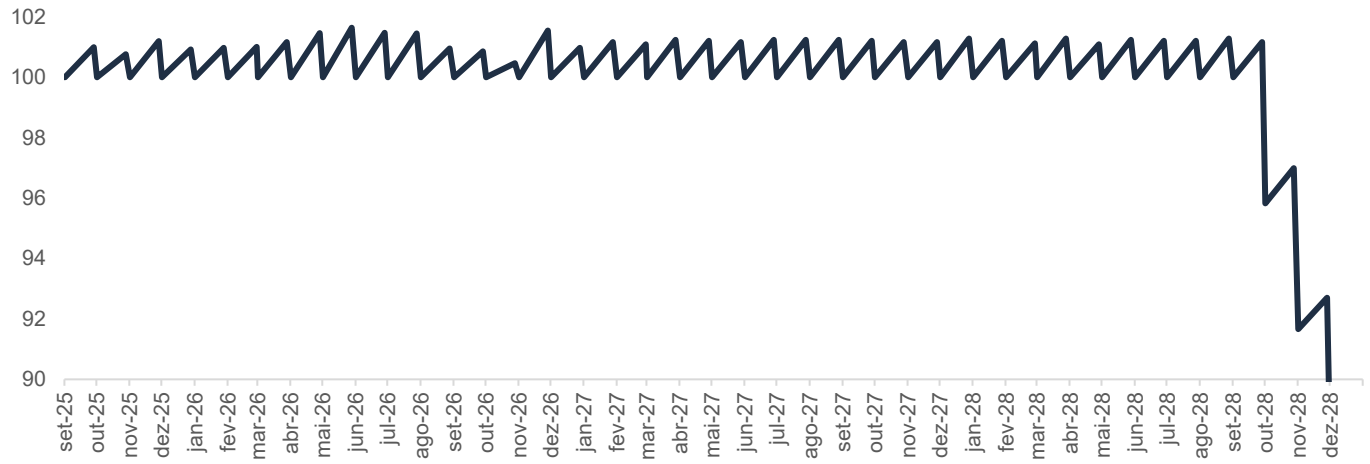
- Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;
- Com o início do Fundo e consequentemente da rentabilidade em 02/09/25, exclusivamente para o primeiro mês, foi necessário realizar o ajuste do rendimento para contabilizar apenas 20 dos 22 dias úteis do mês.

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Rentabilidade Cota Feeder

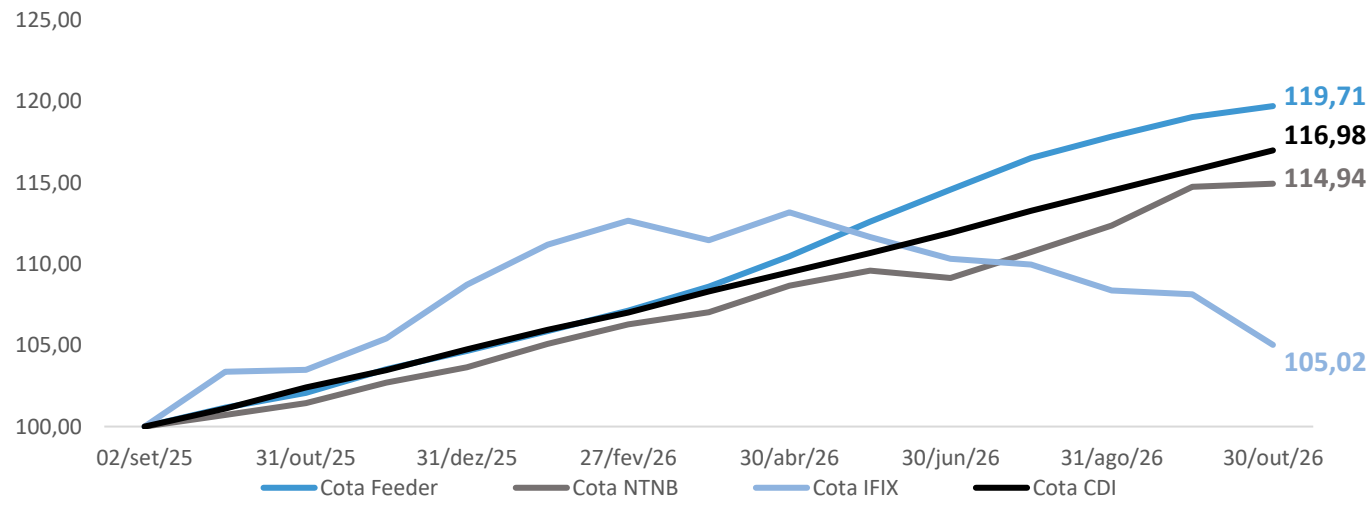
Conforme racional de distribuição, após a distribuição dos juros e da inflação, a cota retorna para o patamar base de R$ 100,00 pré-amortizações. O *Yield* médio das distribuições na data-base do relatório é de **1,100%**.



* 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.

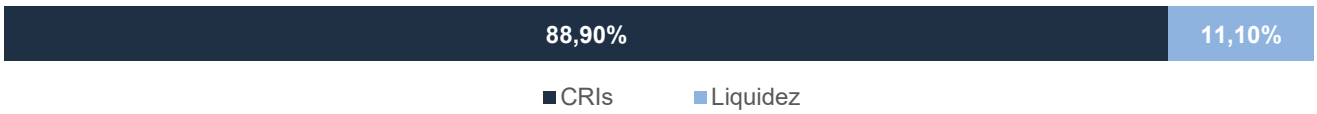
Fontes: ANBIMA / B3

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

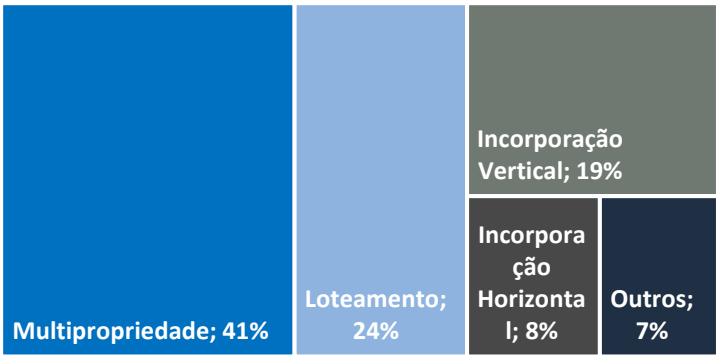
Outubro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

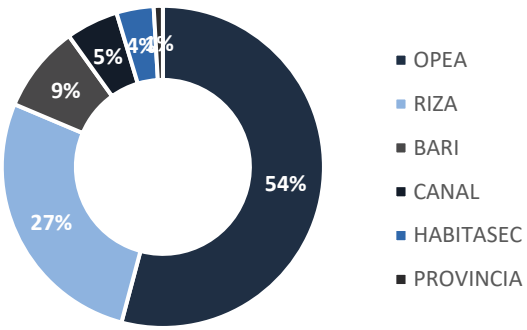
TIPO DE **ATIVO**



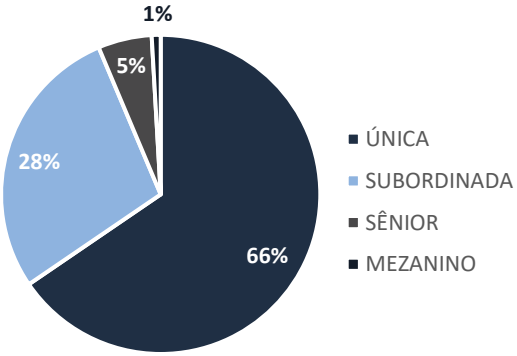
SEGMENTO



SECURITIZADORA

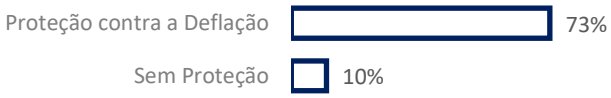


SÊNIORIDADE



REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

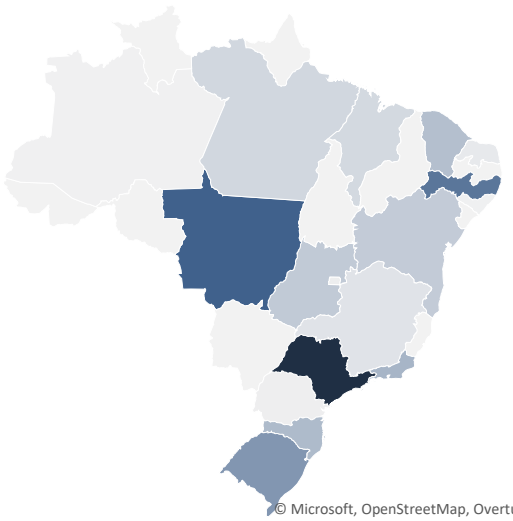
INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	**12,09%**	**83,01%**
CDI	**3,77%**	**6,04%**



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%
SP	**29,65%**
MT	**14,70%**
PE	**12,61%**
RS	9,31%
RJ	6,19%
SC	5,60%
CE	5,17%
GO	4,06%
BA	3,91%
PA	2,73%

Região	%
SE	**37,33%**
NE	**25,32%**
CO	19,15%
SU	15,27%
NO	2,92%



[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)*

ATIVOS **CORE**

Ativo	Emissor	Index	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R$)	% PL	*Duration* (Anos)	RGFM	RGSD	LTV	Vendas	Obras
HOT BEACH YOU I	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	63.094.728	10,91%	2,46	154%	184%	58%	95%	100%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SUBORDINADA)	IPCA / CDI	10,75% / 3,90%	59.868.356	10,36%	3,33	194%	169%	40%	74%	100%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	48.970.769	8,47%	3,91	148%	129%	57%	93%	100%
GAV GRAN GARDEN	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	46.834.370	8,10%	3,31	223%	372%	33%	89%	36%
MRV EMCASH PS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,50%	33.276.210	5,76%	2,10	N/A	205%	84%	100%	60%
BRDU	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,50%	28.362.077	4,91%	5,04	110%	138%	50%	87%	100%
PERFORMANCE	OPEA (ÚNICA)	IPCA	12,00%	24.874.939	4,30%	2,43	N/A	-	-	-	28%
ALL WERT	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,35%	24.101.905	4,17%	3,63	N/A	135%	86%	99%	100%
NOVUM BOULEVARD	OPEA (ÚNICA)	IPCA	12,55%	20.759.782	3,59%	3,44	306%	144%	72%	64%	30%
VCA I	CANAL (SUBORDINADA)	IPCA	12,00%	19.177.665	3,32%	3,96	150%	143%	65%	98%	100%
JMD AQUARELA DA MATA	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	11,40%	17.000.000	2,94%	0,42	N/A	125%	80%	95%	100%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	15.980.636	2,76%	2,78	239%	175%	35%	89%	100%
ARES DA BRÁS	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	13,00%	14.054.466	2,43%	3,10	N/A	140%	91%	66%	38%
ÓPERA VILA NOVA	OPEA (ÚNICA)	CDI	4,80%	9.971.699	1,73%	3,05	N/A	16%	74%	35%	100%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	7.886.416	1,36%	4,14	107%	86%	48%	73%	100%
HOT BEACH YOU II	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	7.296.323	1,26%	3,60	100%	150%	80%	33%	20%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	6.901.523	1,19%	4,51	138%	165%	57%	98%	95%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SÊNIOR)	CDI	2,90%	5.037.534	0,87%	3,02	395%	352%	20%	74%	100%
BRAVA COLLECTION	PROVINCIA (ÚNICA)	CDI	5,00%	4.706.640	0,81%	3,52	N/A	180%	73%	69%	38%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	4.663.527	0,81%	2,68	160%	120%	51%	89%	100%
ALPHAVILLE VII	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	1.841.108	0,32%	4,76	2829%	494%	27%	97%	100%
				464.660.673	**80,38%**	**3,18**	**141%**	**171%**	**55%**	**81%**	**80%**

OUTROS **ATIVOS**

Ativo	Emissor	Index	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R$)	% PL	*Duration* (Anos)
HELBOR REPUBLICA DO LIBANO	BARI (ÚNICA)	IPCA	10,80%	44.951.968	7,78%	4,02
JCC IGUATEMI FORTALEZA	HABITASEC (SÊNIOR)	CDI	1,30%	5.188.843	0,90%	5,22
				50.140.811	**8,67%**	**4,14**

ATIVOS DE **LIQUIDEZ**

Ativo	Valor (R$)*	% PL
Fundo Soberano	64.259.690	11,10%
	64.259.690	**11,10%**

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 Feeder FII – XPHR11

Outubro 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 Feeder FII – XPHR11

Outubro 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

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 ALPHAVILLE VII

Camaçari – BA | Ponta Grossa – PR | Votorantim – SP

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA+ 12,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada para financiamento do empreendimento Alphaville Guarajuba, loteamento em Camaçari – BA. A operação conta com carteiras complementares da Alphaville e possuí uma estrutura de amortização Full Cash Sweep.

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 Obra, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (04 PMTs).

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro 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 BRDU

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 11,50% a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada que conta com a garantia de seis loteamentos performados da BrDU Urbanismo. As obras dos projetos já foram entregues.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJ;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI ÓPERA VILA NOVA

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação Vertical
SÉRIE: Única
TAXA: CDI+ 4,80% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação de financiamento ao término de obras do empreendimento Ópera Vila Nova Conceição, projeto localizado em um dos bairros mais nobres da zona sul de São Paulo conta com 20 apartamentos de altíssimo padrão e um VGV aproximado de R$ 190MM. A Emoções Incorporadora atua há mais de 10 anos no setor de construção civil, desenvolvendo empreendimentos residenciais e corporativos.



GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Fundo de Despesas;
- 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 Feeder FII – XPHR11

Outubro 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 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+ 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 110%

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. A estrutura contempla emissão de CRI da Opea lastreada em notas comerciais e recebíveis de venda das unidades, com recursos destinados à conclusão das obras e garantias corporativas, imobiliárias e fiduciárias.



GARANTIAS:

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

XP Habitat Renda Imobiliária Feeder FII – XPHR11

Outubro de 2026

Detalhamento dos CRIs Pulverizados

CRI JMD AQUARELA DA MATA

Sinop - MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Subordinada
TAXA: **IPCA**+ 11,35%
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação lastreada na carteira performada de recebíveis do Condomínio Aquarela Da Mata, loteamento fechado de padrão intermediário com 730 lotes da JMD Hamoa localizado em Sinop/MT.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das Vendas Futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e Jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI HOT BEACH YOU II

Olímpia – SP

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

Operação lastreada na cessão dos recebíveis da segunda fase do 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 foram destinados à conclusão das obras.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis (2ª fase);
- AF de quotas da SPE;
- AF de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

[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