

asset management

Multi Renda FII

Ticker: MRFA11

Relatório Gerencial
Setembro 2026

Multi Renda FII – MRFA11

Setembro de 2026

asset management

Destaques do Mês

R$ 0,11
Rendimento Distribuído p/ Cota

1,13%
Yield Mensal

17,17%
Yield Anualizado *+Gross-up*

Informações Gerais

Objetivo do Fundo: O objetivo do fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas e a valorização de suas cotas conforme política de investimentos definida no regulamento do Fundo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária e atrelados ao CDI.

Início	05/02/2025
CNPJ	58.643.797/0001-25
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	MRFA11
Patrimônio Líquido	R$ 124.559.230,22
Quantidade de Cotas	12.682.745
Valor Patrimonial da Cota	R$ 9,8212
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	0,95% a.a.
Taxa de Performance	10% do que exceder o CDI
Número de Cotistas	2.503
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

No mês, a distribuição de rendimentos foi de R$ 0,11/cota no mês, representando *yield* anualizado de 14,44% com base na cota-ex rendimentos do mês ou ainda 17,17% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. No período o Fundo realizou a aquisição de R$ 3,89 MM do CRI HBR ConVem | CDI+ 2,75%.

Dessa forma, o Multi Renda FII finalizou o mês alocado em 18 CRIs totalizando R$ 114,67 milhões, posicionado 92,06% do PL na estratégia e dispõe de R$ 10,30 milhões em liquidez que será utilizado para manejo das atividades do Fundo e eventuais oportunidades de alocação. O detalhamento do book pode ser encontrado nas próximas páginas do relatório.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Multi Renda FII – MRFA11

Setembro de 2026

Eventos Importantes

Planilha de Fundamentos

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

Acesse aqui.

Apresentação Trimestral



Acesse aqui. (ref. 2T26)

Regulamento

Regulamento do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse aqui.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R$ 0,11/cota no mês, representando *yield* anualizado de 14,44% com base na cota-ex rendimentos do mês ou ainda 17,17% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada atreladas ao CDI e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	jul/26	ago/26	set/26	2S2026	2026
I. Receitas	**1.428.789**	**1.909.581**	**1.364.098**	**4.702.468**	**15.036.706**
(a) CRI	1.349.692	1.891.196	1.340.070	4.580.958	14.389.126
(b) Liquidez e Outros	79.097	18.385	24.028	121.510	647.580
II. Despesas	**(105.765)**	**(97.890)**	**(157.716)**	**(361.371)**	**(1.157.389)**
(a) Operacionais	(102.460)	(93.618)	(150.939)	(347.017)	(1.067.969)
(b) Outras	(3.305)	(4.272)	(6.777)	(14.354)	(89.420)
Resultado Líquido	**1.323.023**	**1.811.691**	**1.206.382**	**4.341.097**	**13.879.317**
Rendimento distribuído	**1.521.929**	**1.395.102**	**1.395.102**	**4.312.133**	**13.443.710**
Valor distribuído por cota (R$)	**0,12**	**0,11**	**0,11**	**0,34**	**1,06**

Dividendos

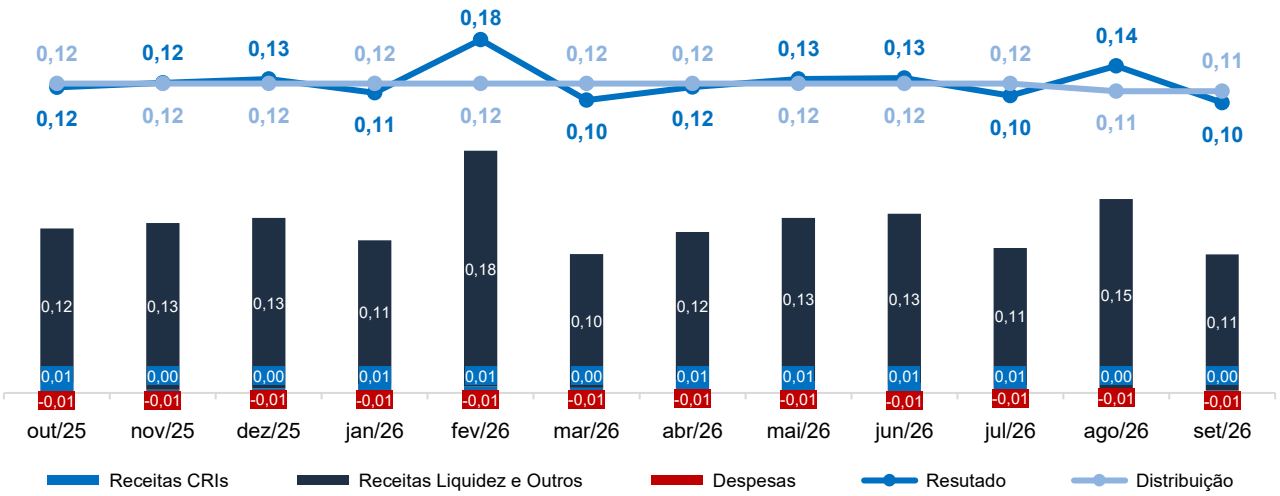
Mês	Rendimento	Cota - Ex	*Yield* Mensal	*Yield* Anualizado	*Yield* Anualizado + *Gross-up**
set/26	0,11	9,73	1,13%	14,44%	17,17%
ago/26	0,11	9,70	1,13%	14,49%	17,24%
jul/26	0,12	9,68	1,24%	15,93%	18,97%
jun/26	0,12	9,72	1,23%	15,85%	18,88%
mai/26	0,12	9,69	1,24%	15,91%	18,94%
abr/26	0,12	9,70	1,24%	15,90%	18,94%
mar/26	0,12	9,70	1,24%	15,89%	18,92%
fev/26	0,12	9,69	1,24%	15,92%	18,96%
jan/26	0,12	9,70	1,24%	15,90%	18,93%
dez/25	0,12	9,68	1,24%	15,93%	18,97%
nov/25	0,12	9,71	1,24%	15,88%	18,91%
out/25	0,12	9,75	1,23%	15,81%	18,83%

* 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.

Multi Renda FII – MRFA11

Setembro de 2026

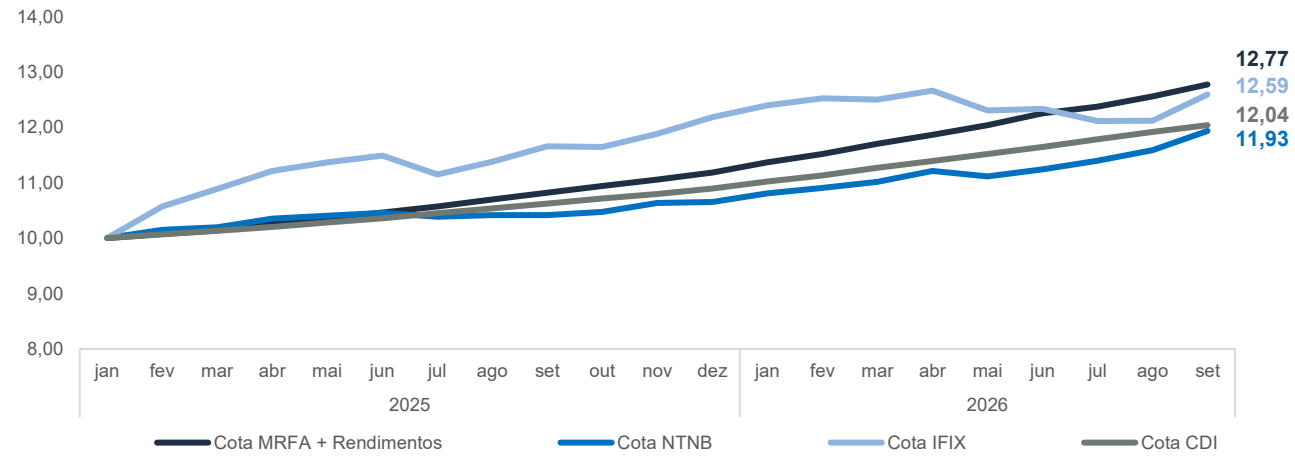
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota[1]



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

Histórico de Rentabilidade

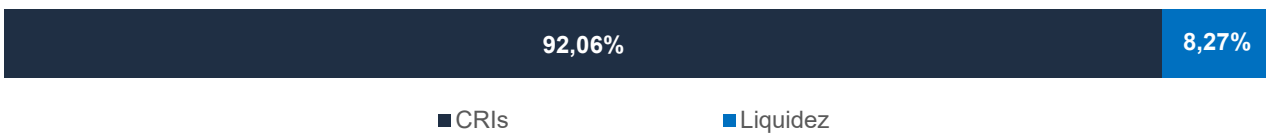
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI, do Tesouro IPCA+ (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota do Fundo, acrescido dos reinvestimentos dos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



(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 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

Portfólio (% Ativos)



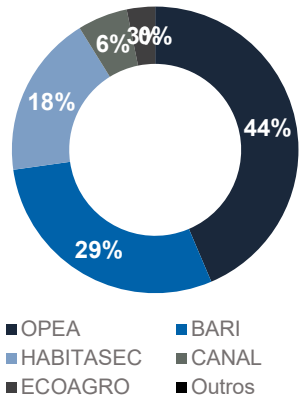
Multi Renda FII – MRFA11

Setembro de 2026

Crédito Imobiliário (CI)

No *book* de CRI, o Fundo realizou a aquisição de 3,8MM do CRI HBR ComVem | CDI+ 2,75%. O portfólio conta com R$ 114,67 MM em ativos, com uma taxa média de emissão de **CDI+ 2,33% a.a.** Os recursos em liquidez serão utilizados para manejo das atividades do Fundo e eventuais oportunidades de alocação, focando em boas oportunidades de risco/retorno e permanecendo com a gestão ativa.

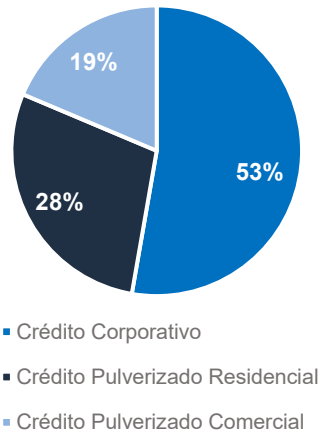
Securitizadoras (% dos CRIs)



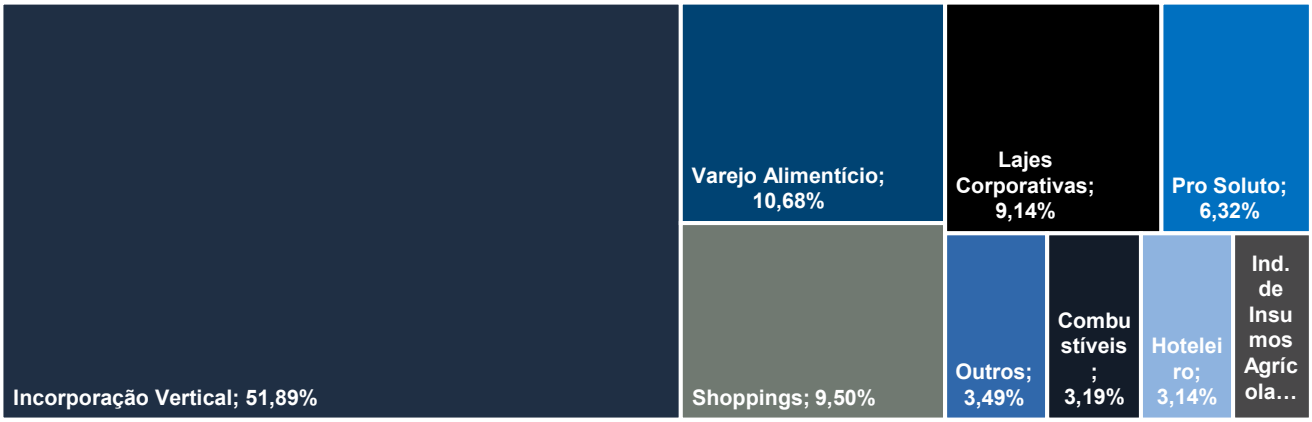
Taxas Médias (% dos CRIs)

Index	Aquisição	MtM	% do Book
CDI	2,47%	2,30%	100%

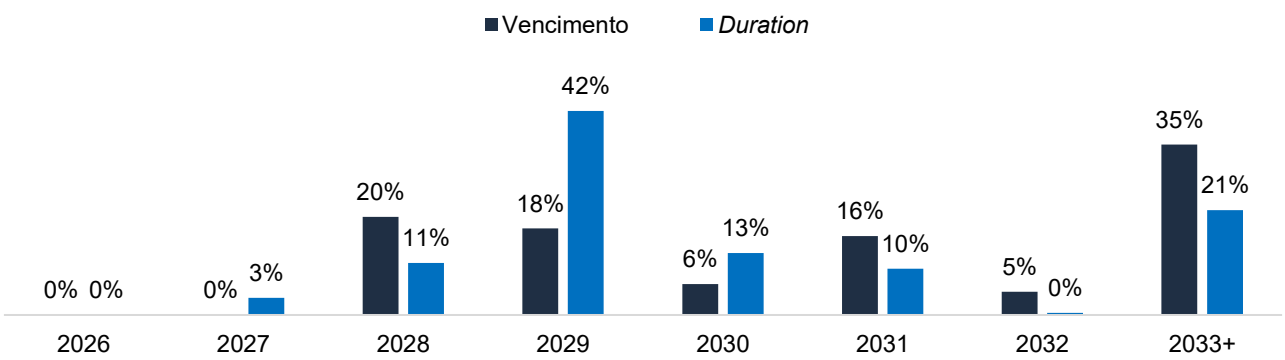
Tipo de Lastro (% dos CRIs)



Segmentos (% dos CRIs)



Vencimento e *Duration* (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Crédito Imobiliário (CI)

Código IF	Securitizadora	CRI	Série/ Emissão	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% PL	*Duration* (Anos)	Vencimento	Indexador	Taxa Emissão
25L4153713	BARI	MATEUS TRX III	1/68	11.462	12,25	9,83%	14,18	nov-45	CDI	1,00%
19I0737680	HABITASEC	JCC IGUATEMI FORTALEZA	163/1	14.001	10,90	8,75%	5,22	set-34	CDI	1,30%
24C1998433	OPEA	HBR PEDROSO ALVARENGA	1/265	12.176	10,48	8,42%	3,48	mar-31	CDI	2,00%
26D4571142	HABITASEC	ECON III	1/124	10.126	10,19	8,18%	2,64	abr-29	CDI	1,00%
25F2094673	BARI	HELBOR MULTIRENDA URBANA	1/51	13.867	9,28	7,45%	8,69	set-35	CDI	2,50%
26B3803595	OPEA	AMY HL	1/581	8.000	8,05	6,47%	3,79	fev-31	CDI	2,35%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	12.210	7,24	5,82%	2,83	nov-30	CDI	2,70%
24L3102411	OPEA	ÓPERA VILA NOVA	2/385	8.000	6,57	5,28%	2,87	jun-28	CDI	4,80%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	1/128	12.500	6,47	5,20%	4,15	set-29	CDI	4,00%
25J3017471	OPEA	LAVVI	1/518	5.135	5,49	4,41%	1,86	out-32	CDI	0,13%
24L3102409	OPEA	ÓPERA VILA NOVA	1/385	5.065	4,57	3,67%	3,05	jun-28	CDI	4,80%
22L1314899	OPEA	TECNISA	1/118	8.000	4,53	3,64%	3,27	dez-28	CDI	4,25%
18D0698877	BARI	RNI	27/1	2.544	4,35	3,49%	2,54	abr-28	CDI	2,00%
26I8340835	BARI	HBR COMVEM	1/103	4.000	4,00	3,21%	0,95	set-33	CDI	2,00%
22L1173045	ECOAGRO	FS BIOENERGIA	1/1	4.947	3,66	2,94%	2,48	jun-29	CDI	2,50%
25C3830957	BARI	HBR HOTEL W	2/49	3.108	3,11	2,49%	8,50	mar-37	CDI	2,25%
22K1802248	OPEA	CIBRA FÉRTIL	1/137	6.392	3,04	2,44%	1,71	set-28	CDI	4,90%
25C3830805	BARI	HBR HOTEL W	1/49	500	0,49	0,40%	6,36	mar-35	CDI	1,75%
					114,673	**92,06%**	**4,96**	**dez-32**		**2,33%**

Fonte: XP Asset Management

[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