



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Maio de 2025

Destaques do Mês

R\$ 1,15

Rendimento Distribuído

1,35%

Yield Mensal

20,89%

Yield Anualizado
+Gross-up

139,94%

% do CDI no período*

Objetivo:

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

Início do Fundo:

19/05/2018

CNPJ:

30.578.417/0001-05

Código B3:

HABT11

ISIN:

BRHABTCTF001

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de gestão e administração:

1,26% a.a.

Taxa de performance:

20% sobre o que exceder 100% do CDI

Quantidade de cotas:

8.126.783

Patrimônio Líquido:

R\$ 768.014.204,69

Valor da Cota (PL)

R\$ 94,50

Número de cotistas:

62.955

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 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

* Considerando o valor de fechamento da cota no mês com gross-up de 15% de impostos.

Cenário Macro

Em maio, os ativos de risco tiveram desempenho positivo, impulsionados pela trégua temporária na guerra comercial entre Estados Unidos e China, com redução mútua de tarifas por 90 dias. A economia dos EUA segue aquecida, com dados fortes de emprego e consumo, mas ainda cercada de incertezas, como os efeitos inflacionários das tarifas e o aumento do déficit público — refletido no rebaixamento do rating soberano pela Moody's. O Federal Reserve (Fed), diante desse cenário complexo, optou por manter a taxa de juros estável e adotou tom mais cauteloso na comunicação.

No Brasil, o governo surpreendeu o mercado ao anunciar aumento de IOF para crédito PJ e câmbio, com expectativa de arrecadação extra de R\$ 20,5 bi em 2025, mas recuou parcialmente após críticas, revertendo parte das medidas. Durante o mês, as curvas de juros curtas subiram, refletindo resiliência da atividade econômica, enquanto as longas caíram levemente com a melhora externa.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 9 de junho de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 5,44%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para 4,16%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,32%, o IGP-M em 7,02% e o INCC-M em 7,17%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 se manteve em 14,75% a.a.. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou uma aplicação líquida de R\$ 336 milhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve uma aplicação líquida de R\$ 8,22 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como por exemplo, as estruturas de CRIs, colaborando para o ecossistema dos fundos imobiliários e limitando o potencial impacto de uma hipotética deterioração adicional do fluxo da poupança, que hoje é muito mais limitado para o setor do que foi no passado.

O IFIX registrou valorização de 1,44% em maio, mantendo a recuperação iniciada após a desvalorização excessiva do final de 2024, quando os preços de mercado dos FIIs não condiziam com a realidade do setor imobiliário. Em 2025, o índice acumula alta de 11,09% até maio, apesar das incertezas geradas após os anúncios das medidas fiscais no fim do mês.

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de **R\$ 1,15/cota** no mês de maio, representando *yield* anualizado de **17,52%** com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de **R\$ 12,40/cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

O Fundo encerrou o mês com 93,00% do P.L alocado em CRIs, 4,53% em FIIs e 2,07% (~ R\$ 15,92MM) em caixa. No período, foram investidos R\$ 14,5MM em tranches futuras de operações já vigentes e/ou operações novas, conforme descrito em mais detalhes abaixo.

Compra CRI Hot Beach You – R\$ 14,51MM: Tranche adicional na operação lastreada na cessão dos recebíveis do Hot Beach You, do grupo Ferrasa. O resort possui uma localização privilegiada na cidade e contará com lazer completo e estrutura diferenciada na região. Os recursos foram destinados ao Fundo de Obras da operação e serão liberados conforme medição.

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

Clique aqui para acessar a [planilha de fundamentos do Fundo](#).

Relatório Semestral

Adicionalmente, visando a continuidade da transparência de informações com os investidores, e como realizado no semestre anterior, foi divulgado novo [Relatório de Monitoramento de Ativos](#), referente ao segundo semestre de 2024, contendo informações detalhadas do desempenho de cada CRI investido, incluindo um *rating* proprietário dos ativos desenvolvido pela equipe de Gestão, bem como das movimentações realizadas no portfólio do Fundo no período.

Comentário do Gestor

Comentário de Obra

Hot Beach You (Olimpia – SP)

O empreendimento está com 51,98% da obra concluída. A equipe de engenharia segue ampliando o efetivo no empreendimento, o que tem permitido a execução simultânea de uma grande quantidade de serviços em diferentes frentes de trabalho.

Neste período, a obra registrou um avanço físico de 3,76%, valor ligeiramente abaixo do planejado para o período, que era de 4,15%. Entretanto, a obra se mantém 8% à frente do cronograma.

Para o próximo período, de acordo com o planejamento do empreendimento, está previsto um avanço de 2,62%. Considerando o volume de serviços atualmente em execução e a mobilização das equipes, a expectativa é de que essa meta seja facilmente superada, contribuindo para o aumento do descasamento positivo acumulado.

Do lado da carteira, o forte desempenho foi mantido para o 1º semestre do ano, com uma inadimplência próxima de 8% e um %vendido superando os 91%. O empreendimento ainda conta com ~700 cotas disponíveis para comercialização.



Estratégias do Fundo

Estratégia CORE

- Principal estratégia de investimento do fundo;
- CRI com Risco Pulverizado – carteiras de recebíveis de loteamentos, condomínios fechados, resorts de multipropriedade, projetos de incorporação vertical, entre outros.

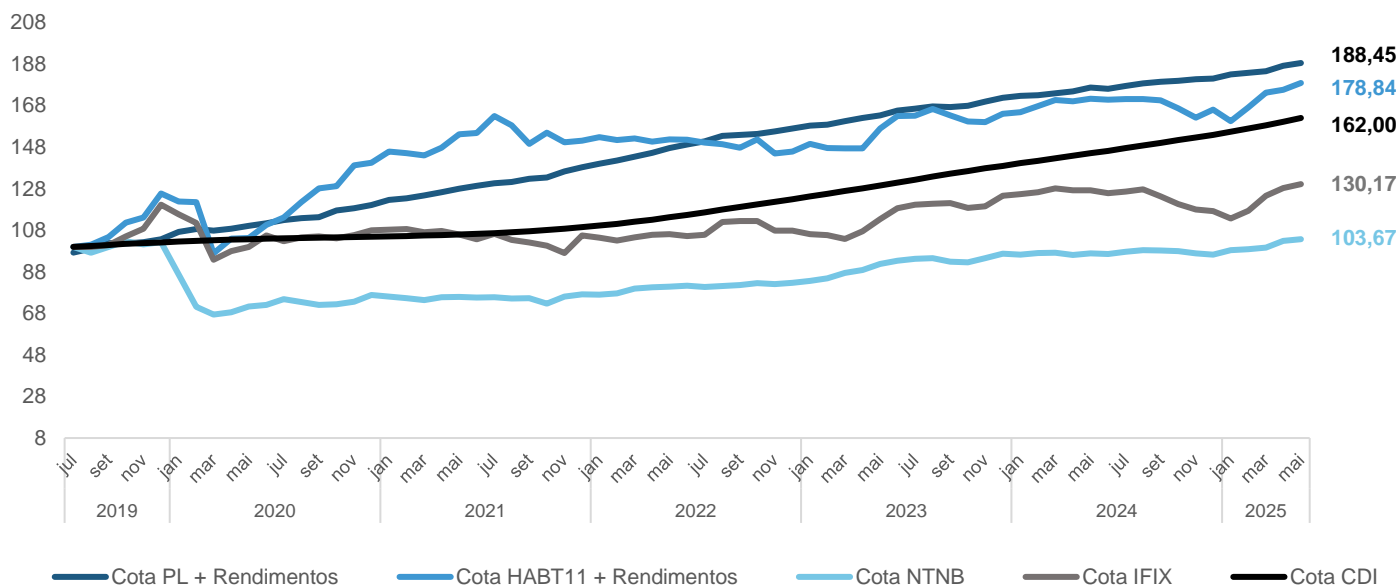
Estratégia TÁTICA

- CRI com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário;
- FII: Ofertas CVM 160, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho de capital.

LIQUIDEZ

- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo;
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCI e CRI com rating superior a A-;
- FII com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário.

Rentabilidade



(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 NTN (principal) com vencimento em 2026 e posteriormente em 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA;

Fontes: ANBIMA / B3

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Maio de 2025

Demonstração do Resultado de Exercício*

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	1S2025	2025
I. Receitas	9.699.956	9.731.323	8.285.722	11.588.237	9.938.932	49.244.170	49.244.170
(a) CRIs	9.159.601	9.274.909	7.808.242	11.037.765	9.360.282	46.640.800	46.640.800
(b) FIs	347.008	353.373	359.393	357.461	386.188	1.803.423	1.803.423
(c) Liquidez e Outros	193.346	103.042	118.087	193.010	192.461	799.947	799.947
II. Despesas	-685.251	-653.654	-639.330	-680.012	-836.831	-3.495.079	-3.495.079
(a) Operacionais	-655.991	-600.205	-606.331	-646.510	-702.548	-3.211.585	-3.211.585
(b) Outros	-29.260	-53.449	-32.999	-33.503	-134.283	-283.494	-283.494
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.014.705	9.077.669	7.646.392	10.908.224	9.102.100	45.749.091	45.749.091
por cota (R\$)	1,11	1,12	0,94	1,34	1,12	5,63	5,63
Valor distribuído	8.939.461	8.776.926	8.126.783	9.345.800	9.345.800	44.534.771	44.534.771
por cota (R\$)	1,10	1,08	1,00	1,15	1,15	5,48	5,48

*Nova formatação adotada a partir de abr/25 para a visualização de Receitas e Despesas, consolidando as principais fontes de resultados e dando maior abertura nas despesas variáveis do fundo.

Distribuição por Cotas

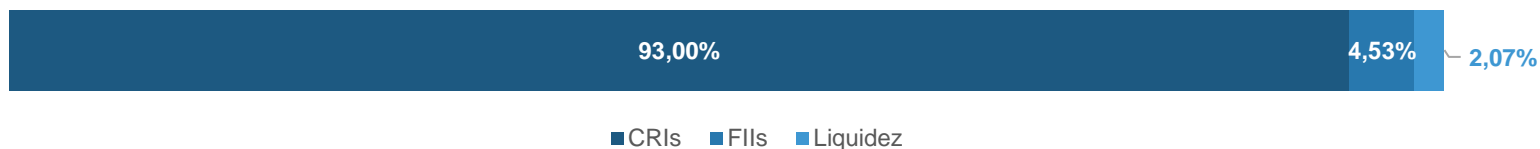


Rendimentos mensais e retorno total

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up*
mai/25	30/mai/25	1,150	12/jun/25	84,90	1,35%	17,52%	20,89%
abr/25	30/abr/25	1,150	12/mai/25	83,03	1,39%	17,95%	21,40%
mar/25	31/mar/25	1,000	11/abr/25	82,88	1,21%	15,48%	18,43%
fev/25	28/fev/25	1,080	12/mar/25	76,97	1,40%	18,20%	21,71%
jan/25	31/jan/25	1,100	12/fev/25	71,69	1,53%	20,05%	23,95%
dez/24	31/dez/24	1,050	10/jan/25	78,49	1,34%	17,29%	20,61%
nov/24	29/nov/24	1,020	12/dez/24	75,97	1,34%	17,36%	20,69%
out/24	31/out/24	0,900	12/nov/24	81,53	1,10%	14,08%	16,75%
set/24	30/set/24	1,000	11/out/24	86,49	1,16%	14,79%	17,60%
ago/24	30/ago/24	0,950	12/set/24	88,25	1,08%	13,71%	16,30%
jul/24	31/jul/24	1,000	12/ago/24	89,36	1,12%	14,29%	16,99%
jun/24	28/jun/24	1,000	12/jul/24	90,24	1,11%	14,14%	16,82%

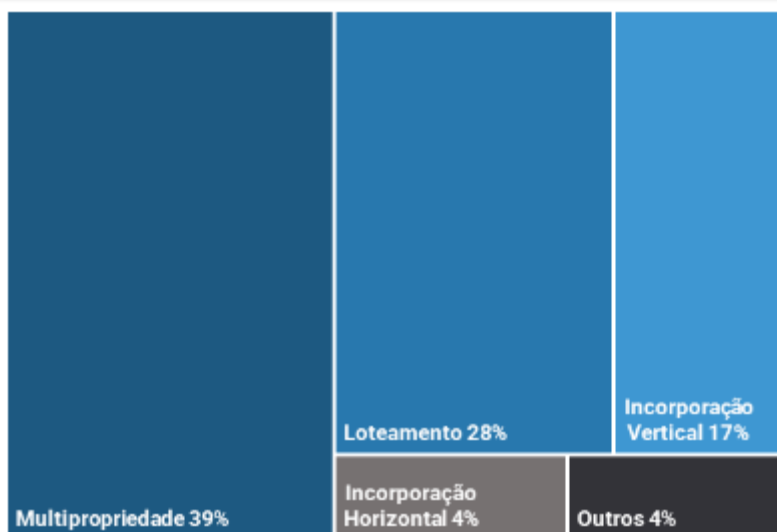
**Gross-up de 15% aplicado devido a isenção dos rendimentos do veículo para pessoas físicas.

Composição do Portfolio

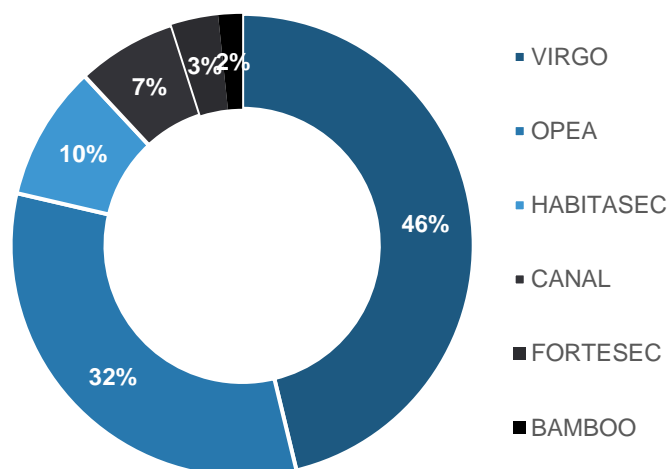


■ CRIs ■ FIs ■ Liquidez

Segmentos de alocação



Securitizadoras

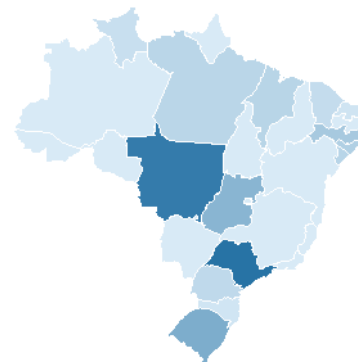


Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,11%	84,13%
CDI	5,41%	2,21%
IGPM	11,86%	2,06%
INPC	9,50%	1,90%
INCC	12,39%	1,57%
PRÉ	12,91%	1,14%

Diversificação Geográfica

UF	%	Região	%
SP	22,47%	Centro-Oeste	28,60%
MT	19,33%	Nordeste	22,98%
RS	10,69%	Sudeste	22,47%
GO	9,28%	Sul	14,39%
PE	5,81%	Norte	3,46%
AL	4,47%		
MA	3,72%		
SE	3,64%		
PA	3,46%		
PR	2,89%		
CE	2,36%		



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Proteção contra Deflação



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Maio de 2025

Estratégia CORE

CRI	Securitizadora	Index	Taxa	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	RGFM	Obras	Vendas
INFINITY TMI	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	9,80%	33.320.743	4,3%	1,17	48%	N/A	88%	66%
INFINITY TMI	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	24.788.976	3,2%	1,16	89%	N/A	88%	66%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	39.547.795	5,1%	2,43	43%	216%	48%	91%
GAV PORTO 2 LIFE	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,75%	38.698.819	5,0%	2,69	36%	597%	68%	90%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	22.503.806	2,9%	1,91	42%	225%	92%	89%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	17.525.282	2,3%	1,87	60%	154%	92%	89%
BRDU	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	36.404.112	4,7%	3,58	56%	111%	100%	87%
FGR JARDINS BERLIM	CANAL (ÚNICA)	IPCA	9,50%	34.475.262	4,5%	6,48	95%	N/A	46%	100%
CHATEAU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	32.203.298	4,2%	1,95	32%	119%	100%	66%
IPOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	32.196.032	4,2%	1,43	49%	121%	100%	84%
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	30.456.187	4,0%	3,15	45%	437%	4%	54%
PARQUE DOS PODERES	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	22.714.875	3,0%	3,82	30%	314%	100%	88%
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	21.229.027	2,8%	1,99	79%	N/A	99%	70%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	19.268.044	2,5%	3,20	58%	409%	100%	98%
MONTERRAT	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	16.159.097	2,1%	4,03	19%	513%	100%	100%
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	17.400.878	2,3%	0,21	44%	321%	100%	75%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	15.589.843	2,0%	3,36	46%	146%	100%	79%
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	15.809.965	2,1%	2,70	46%	172%	100%	64%
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	14.688.811	1,9%	2,85	43%	192%	100%	100%
POR DO SOL II	OPEA (ÚNICA)	INPC	9,50%	14.573.652	1,9%	2,36	20%	230%	100%	83%
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	12.455.935	1,6%	4,11	33%	601%	100%	82%
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	10,00%	12.521.240	1,6%	1,08	73%	N/A	-	39%
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	12.230.926	1,6%	1,21	19%	218%	100%	80%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	11.763.100	1,5%	4,23	54%	154%	87%	97%
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	11.842.598	1,5%	3,40	54%	145%	89%	71%
SKY	VIRGO (SÊNIOR)	INCC	11,50%	9.639.224	1,3%	0,63	31%	N/A	100%	70%
SKY	VIRGO (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	2.408.230	0,3%	0,63	39%	N/A	100%	70%
CAPIVARI	VIRGO (ÚNICA)	IGPM	11,50%	11.009.099	1,4%	1,19	55%	138%	100%	85%
OCEAN BARRA	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	6.882.855	0,9%	2,74	86%	-	78%	87%
OCEAN BARRA	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	1.784.028	0,2%	2,64	108%	-	78%	87%
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	9.108.848	1,2%	4,14	57%	139%	100%	89%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	10,00%	8.898.249	1,2%	1,16	94%	N/A	-	21%
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	8.621.077	1,1%	3,85	46%	163%	100%	97%
MORRO DA MATA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	10,50%	8.756.123	1,1%	2,07	46%	204%	100%	99%
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,24%	8.422.350	1,1%	0,74	20%	293%	100%	90%
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	7.848.702	1,0%	1,15	21%	266%	100%	97%
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	7.279.739	0,9%	1,63	67%	N/A	91%	100%
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	6.354.988	0,8%	2,34	27%	N/A	100%	83%
BRAVA SIXTEEN	VIRGO (ÚNICA)	CDI	6,00%	6.170.474	0,8%	2,79	56%	N/A	86%	88%
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	5.673.259	0,7%	2,44	27%	65%	100%	91%
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	4.839.929	0,6%	0,90	-	-	100%	-
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	3.086.731	0,4%	2,26	28%	181%	100%	93%
SORRISO	OPEA (ÚNICA)	PRÉ	14,00%	2.362.037	0,3%	1,08	7%	709%	100%	99%
COPACABANA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	8,75%	1.546.903	0,2%	2,60	29%	440%	100%	95%
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	1.097.986	0,1%	0,71	30%	108%	100%	99%
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	0	0,0%	1,05	13%	188%	100%	89%
TOTAL				682.159.135	89%	255%	50%	264%	85%	81%

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.

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.

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Maio de 2025

Outros Ativos

CRI	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MEDABIL	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,50%	17.325.721	2,3%	4,91
VOLTIX	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,39%	12.418.433	1,6%	3,37
GAFISA ESTOQUE	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	4,50%	2.381.975	0,3%	1,26
TOTAL				32.126.129	4,2%	4,05

FII's

Ticker	Ativo	Valor (R\$)	% PL
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.629.443	1,25%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.860.088	0,63%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.345.000	0,57%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.181.748	0,54%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.149.807	0,41%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.492.739	0,32%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,27%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	913.500	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	192.478	0,03%
TOTAL		34.816.976	4,5%

Liquidez

Ativo	Valor (R\$)	% PL
Fundo Caixa / Soberano	15.928.530	2,07%
TOTAL	15.928.530	2,07%

* Valor de caixa descontado o pagamento de distribuição (dividendos) e provisões de despesas que serão realizadas no mês corrente.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI INFINITY



Rondonópolis – MT
Incorporação Vertical
Sênior / Subordinada

Operação estruturada lastreada nos recebíveis do empreendimento Infinity, incorporado pelo grupo TMI – Um dos mais tradicionais da região. O projeto conta com 86 apartamentos de alto padrão e 19 salas comerciais.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de 100% das quotas da SPE;
- AF de imóveis;
- Aval da TMI e Sócios PF;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Obras.

CRI IPIOCA II



Maceió – AL
Multipropriedade
Série Única

Operação estruturada lastreada em diversos recebíveis, incluindo carteira de multipropriedade e *pool* e condomínio hoteleiro do Ipioca Beach Residence, complexo multipropriedade desenvolvido e operado pelo Grupo MME.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis de condomínio, pool e multipropriedade do IBR;
- CF de receitas de gestão hoteleira;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life;
- AF das Quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação;
- Fundo de Reserva.

CRI BRDU



Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO
Loteamento
Série Única

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



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJ;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GAV PORTO 2 LIFE



Ipojuca – PE
Multipropriedade
Sênior / Subordinada

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.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI CHATEAU DU GOLDEN



Gramado – RS
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão de recebíveis do empreendimento Chateau Du Golden, localizado na região do Vale do Quilombo, em Gramado (RS).



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios PF e PJ;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GR GROUP



Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP | Outros
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão dos recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham. Os recursos foram destinados para o pré-pagamento de CRI anterior e conclusão de obras.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF de participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI HOT BEACH YOU



Olímpia – SP
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão dos recebíveis do Hot Beach You, do grupo Ferrasa. O *resort* possui 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 (1ª fase);
- AF de quotas da SPE;
- AF de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI PARQUE DOS PODERES



Sorriso – MT
Loteamento
Série Única

Loteamento aberto localizado em região que faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará com a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI LAREDO II



Aracaju – SE | São Cristóvão – SE
Loteamento
Série Única

Operação lastreada nos recebíveis de três loteamentos entregues e performados da Laredo Urbanizadora. A companhia tem histórico de 25 anos na região e 19 empreendimentos entregues.



GARANTIAS:

- CF de recebíveis e vendas futuras;
- AF das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

CRI ALTA VISTA



Rondonópolis – MT
Incorporação Vertical
Série Única

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical do grupo TMI. O empreendimento é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021. Os recursos da operação serão destinados à conclusão das obras.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

CRI POR DO SOL II



Sorriso – MT | Rondonópolis – MT
Loteamento
Série Única

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados, sendo um destes localizado em Sorriso (MT) – Município considerado maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva.

CRI MONTSERRAT



Nova Mutum – MT
Loteamento
Série Única

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Loteamento Montserrat. O empreendimento conta com 1.587 lotes e está localizado no município de Nova Mutum (MT), segundo maior produtor de grãos do estado.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- AF das quotas da SPE;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT



Olímpia – SP
Multipropriedade
Cota Sênior

Operação lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento do Grupo Natos. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado, contando com o 3º parque aquático mais visitado do mundo e o 1º da América Latina.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obras; e
- Fundo de Reserva.

CRI OLÍMPIA PARK RESORT



Olímpia – SP
Multipropriedade
Série Única

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.

CRI GRAN PARADISO



Campos do Jordão – SP
Multipropriedade
Cota Única

Operação estruturada para financiar o projeto Gran Paradiso, localizado em Campos do Jordão - SP. O projeto do grupo SOMAH Construção e Incorporação conta com 130 apartamentos e bangalôs que dispõem de uma infraestrutura premium em uma das cidades mais turísticas do estado.



GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva; e
- Fundo de Despesas.

CRI JARDINS BOULEVARD



Caucaia - CE
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia (CE), município com aproximadamente 360 mil habitantes na região metropolitana de Fortaleza.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI RECEL



Boa Vista - RR
Loteamento
Série Única

Operação estruturada que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues, o Manaíra II (TVO emitido em 04/2020) e o Caburaí I (entregue em quadras, ao longo de 04/2020 - 05/2021).



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva.

CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL



Campos do Jordão – SP
Multipropriedade
Série Única

Empreendimento de multipropriedade pela Incortel, que conta 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações, operado pela Livá.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF do imóvel;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI VILA MADALENA



São Paulo - SP
Incorporação Vertical
Série Única

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



GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de CF das vendas futuras;
- AF das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GR LOTEAMENTOS



Aparecida de Goiânia - GO
Loteamento
Série Única

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:

- CF dos Recebíveis;
- AF das quotas das SPEs;
- Aval dos sócios;
- Fundo de Reserva e Despesas.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI VILA MARIANA



São Paulo – SP
Incorporação Vertical
Série Única

Operação que tem como garantia a AF de imóvel e cessão fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo. Os recursos foram destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do projeto.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI SKY DIADEMA



São Paulo – SP
Incorporação Vertical
Sênior / Subordinada

Localizado no ponto alto da Av. Presidente Kenedy, uma das principais vias de Diadema, o Edifício SKY é um empreendimento idealizado pela Construtora Totus e conta com uma torre residencial e ampla área de lazer para moradores.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF de quotas da SPE;
- AF de Imóveis;
- Coobrigação da Cedente e Aval dos sócios da SPE;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

CRI CAPIVARI ECO RESORT



Campina Grande do Sul - PR
Multipropriedade
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort, localizado na represa do Capivari, em Campina Grande do Sul – PR, a 40 minutos de Curitiba.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das Quotas da SPE;
- AF de duas das matrículas do Imóvel;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI RESERVA DO VALE



Santa Inês – MA
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada nos recebíveis do loteamento Reserva do Vale, desenvolvido pela Vale Dames Construções. O grupo, com 7 projetos entregues e mais de R\$ 200MM de VGV realizado, atua em todo o território do Vale do Pindaré e Gurupi, Maranhão e Nordeste.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Obras.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI HOT BEACH SUÍTES



Olímpia – SP
Multipropriedade
Cota Mez. Sênior

Operação lastreada na CF de recebíveis do Hot Beach Suítes. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 6º mais visitado da América Latina em 2021.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva.

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL



Salto – SP
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do loteamento Morro da Mata Residencial, em Salto – SP. O loteamento residencial tem lotes a partir de 180m² e já está com as obras entregues.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Obrigação de aporte de cotistas da SPE;
- Fundo de Reserva.

CRI GUARAPUAVA



Guarapuava - PR
Loteamento
Série Única

O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. Ainda, conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio de alto padrão.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- AF de Imóvel;
- Aval e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI VILLA BELLA RESIDENCE



Luziânia – GO
Loteamento
Série Única

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella,. O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade, e tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercados.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE



Barra dos Coqueiros – SE
Loteamento
Sênior / Subordinada

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE. O empreendimento foi lançado em novembro/20.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

CRI BRAVA SIXTEEN



Praia Brava/Itajaí – SC
Incorporação Vertical
Série Única

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis do Brava Sixteen, incorporação vertical em localização privilegiada e região em forte crescimento em Praia Brava – SC. Os recursos foram destinados à conclusão das obras do projeto.



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da sociedade;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva e Despesas.

CRI BUSSOLARO EMPREENDIMENTOS



Sinop – MT | Guarantã do Norte – MT
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada em CCB, com garantia de cessão fiduciária dos recebíveis dos loteamentos já entregues Jardim Roma, Villa Toscana e Jardim Itália I e II.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- Alienação Fiduciária de quotas;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva.

CRI D URBANISMO

Pulverizado – CE
Loteamento
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários de 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza, todos já entregues.



D Urbanismo

GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas das desenvolvedoras dos projetos;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJs das SPES;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO



Caruaru – PE
Incorporação Horizontal
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis do Condomínio Leão Dourado, empreendimento de incorporação com 202 apartamentos.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GAV GRAN GARDEN



Gramado – RS
Multipropriedade
Série Única

Operação que conta com garantia dos recebíveis do Gran Garden Resort, da GAV Resorts, uma das maiores operadoras de multipropriedade do país. Os recursos serão destinados à equalização de caixa para a obra do próprio empreendimento.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF de Imóveis;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação PF/PJ;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL



Sorriso – MT
Loteamento
Série Única

A operação tem como lastro a cessão dos recebíveis de dois loteamentos já realizados em Sorriso – MT, município pujante considerado o maior produtor de soja do país.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas;
- Fundo de Reserva.

CRI BURITI



Parauapebas – PA
Loteamento
Série Única

Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim), com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF das quotas das SPEs;
- Fundo de Reserva;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II



Catalão - GO
Loteamento
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do loteamento aberto em Catalão – GO com 470 lotes e obras já concluídas (TVO emitido em maio/2021).



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva.

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE



Caruaru – PE
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes que teve suas obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva.

CRI GAV SALINAS



Salinópolis – PA
Multipropriedade
Cota Subordinada

Operação lastreada na carteira de recebíveis do projeto GAV Salinas. O grupo GAV é líder na construção, incorporação e comercialização de multipropriedade imobiliária no país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado.



GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Empreendimento;
- Aval (PJ e PF); e
- Fundo de Reserva de 0,45% do saldo devedor atualizado.

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE



São João del Rei – MG
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI FGR JARDINS BERLIM



Goiânia - GO
Incorporação Horizontal
Série Única

Operação estruturada com garantia dos recebíveis do projeto Jardins Berlim, do Grupo FGR – Um dos maiores do CO, com P.L próximo à R\$ 1 bi e 38 anos de história no setor. A entrega prevista é em Dezembro de 2026.



GARANTIAS:

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

CRI LIVELLO GARDEN



Belém – PA
Incorporação Vertical
Cota Única

Operação lastreada na CF de Recebíveis do empreendimento Livello Garden, desenvolvido pela incorporadora Level. A operação nasce com 100% das unidades vendidas e possui uma estrutura de amortização Full Cash Sweep.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva e Despesas.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI ZÁVIT - MEDABIL

Nova Bassano – RS
Corporativo
Cota Subordinada

Operação de *sale-leaseback* para compra de galpão industrial da Medabil, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico. A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas.



GARANTIAS:

- CF do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva.

CRI VOLTIX SOLAR

Xinguara – PA | Pirapora – SP | Vargem Grande Paulista – SP
Energia
Série Única

Operação estruturada com garantia de CF dos direitos creditórios de contratos de locação firmados com Fleury e Raia Drogasil, resultado de financiamento da construção de três Usinas Fotovoltáicas no modelo de Geração Distribuída.



GARANTIAS:

- CF dos direitos creditórios dos contratos de locação Fleury e Raia Drogasil;
- AF das Quotas das SPEs;
- Aval da Voltixs Energia S.A.;
- Fundo de Juros;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GAFISA - ESTOQUE

São Paulo – SP | Guarulhos - SP | Rio de Janeiro - RJ
Incorporação Vertical
Série Única

Operação com a Gafisa, incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais. Tem como garantia a AF de unidades prontas (estoque com Habite-se) de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 no Rio de Janeiro.



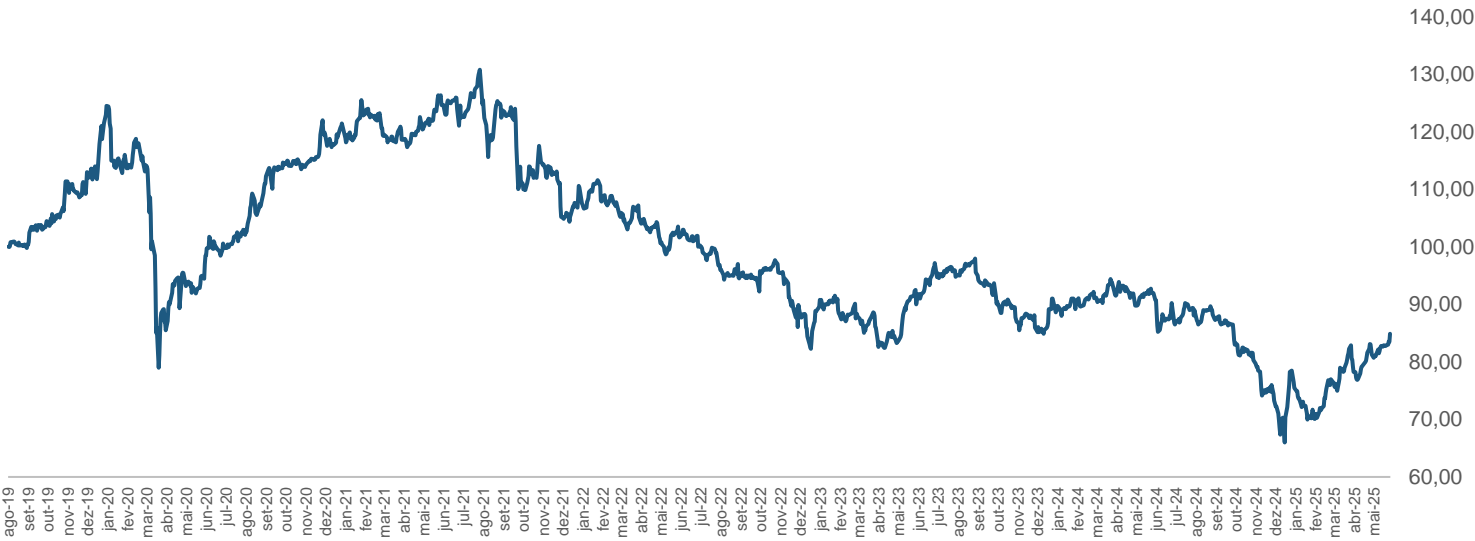
GARANTIAS:

- AF das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e futuras) dos empreendimentos;
- Fundo de Reserva.

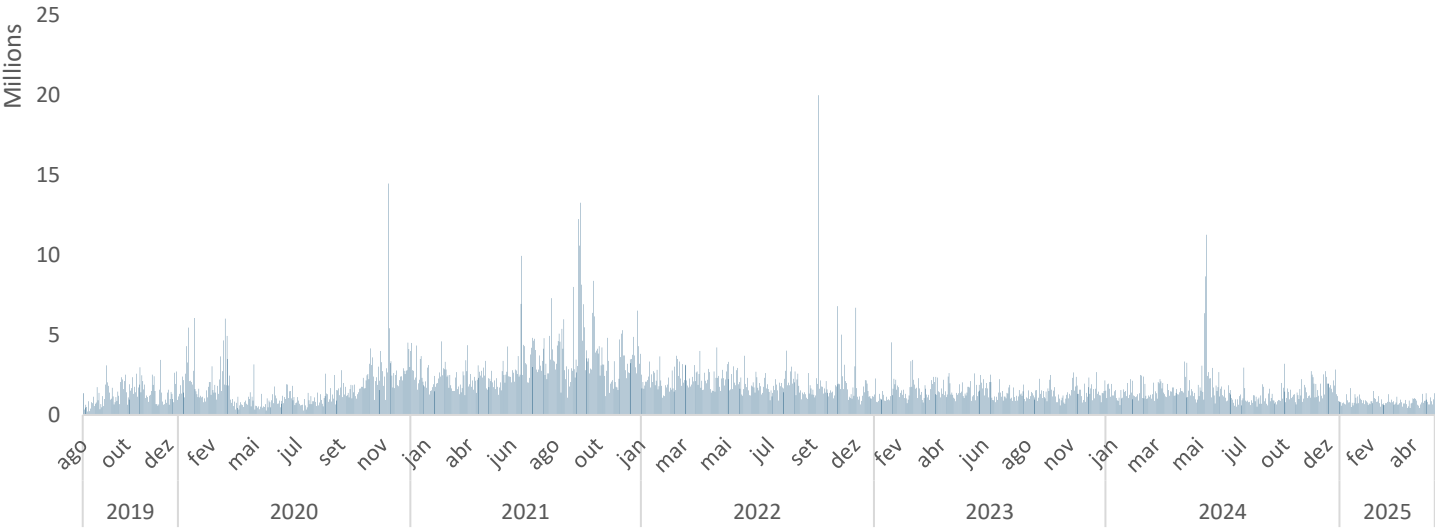
Mercado Secundário

	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25
Volume (em R\$) total	19.396.999	17.663.546	14.747.536	15.394.049	18.262.297
Quantidade de cotas negociadas	268.256	241.722	188.508	193.342	221.558
Volume (em R\$) médio diário	881.682	883.177	776.186	769.702	869.633
Variação da média diária (mês)	-50%	0%	-12%	-1%	13%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	3%	2%	2%	2%	2%
Valor médio de negociação por cota	72,31	73,07	78,23	79,62	82,43
Preço de fechamento	71,69	76,97	82,88	83,03	84,90

Preço negociado



Volume negociado





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 habt.xpasset.com.br

in [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

📺 [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)