



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Abril de 2025

Destaques do Mês

R\$ 1,15

Rendimento Distribuído

1,39%

Yield Mensal

21,40%

Yield Anualizado
+Gross-up

154,32%

% 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\$ 768.867.883,70

Valor da Cota (PL)

R\$ 94,60

Número de cotistas:

63.403

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

No cenário internacional, a pós a reação negativa dos mercados, o governo decidiu adiar por 90 dias a implementação das novas tarifas, exceto no caso da China, onde as retaliações mútuas resultaram em alíquotas elevadas (124% pelos EUA e 148% pela China). O episódio reacendeu incertezas sobre os impactos nas cadeias produtivas e na previsibilidade da política americana. No campo monetário, os comentários do ex-presidente Trump sobre a atuação do Fed, incluindo críticas e ameaças à permanência de Jerome Powell, também contribuíram para a cautela do mercado. Em sua última reunião, o FOMC manteve os juros entre 4,25% e 4,50%, reforçando a necessidade de aguardar maior clareza do cenário. O comitê reconheceu o aumento da incerteza, com riscos de inflação mais persistente e maior desemprego, mas destacou que a economia segue sólida e que a política atual está bem posicionada.

No cenário político doméstico, uma nova investigação revelou um esquema de descontos indevidos em aposentadorias e pensões desde 2016, levando ao afastamento do presidente do INSS e ao compromisso de ressarcimento aos afetados. O episódio soma-se a outros acontecimentos anteriores, que pressionam a popularidade do governo. Na política monetária, o Copom elevou a taxa Selic em 0,50 p.p., para 14,75% a.a., diante de um cenário externo adverso e de uma economia doméstica ainda resiliente, mas com sinais de moderação. O comitê passou a adotar um tom mais cauteloso, reconhecendo o estágio avançado do ciclo de aperto e seus efeitos defasados. A sinalização prospectiva tornou-se mais flexível, indicando que, se houver nova alta, ela tende a ser de 0,25 p.p.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 26 de maio de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 5,50%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para 4,79%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,53%, o IGP-M em 8,51% e o INCC-M em 7,52%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 foi atualizada para 14,75% a.a.. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou um resgate líquido de R\$ 6,4 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 1,14 bilhão. 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.

No mercado de fundos imobiliários, houve em abril uma continuidade da recuperação do mercado, com o índice de referência IFIX rendendo 3,0% no mês e acumulando alta de 9,5% em 2025.

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de **R\$ 1,15/cota** no mês de abril, representando *yield* anualizado de **17,95%** com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de **R\$ 12,30/cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

O Fundo encerrou o mês com 92,46% do P.L. alocado em CRIs, 4,52% em FIIs e 4,10% (~ R\$ 31,50MM) em caixa. No período, foram investidos R\$ 26,13MM em tranches futuras de operações já vigentes e/ou operações novas, em contrapartida, o Fundo realizou a venda de R\$ 15,42MM, conforme descrito em mais detalhes abaixo.

Compra CRI GAV Gran Garden – R\$ 10,11MM: Tranche adicional na operação com lastro em Nota Comercial e garantia dos recebíveis do Gran Garden Resort, novo projeto de multipropriedade da GAV Resorts em Gramado – RS. O grupo é um dos maiores operadores do país no segmento, com mais de R\$ 3 bi em VGV lançado. Os recursos serão destinados à equalização do caixa da companhia para as obras do projeto, ainda em fase inicial, conforme descrito em detalhes no Comentário de Obra.

Compra CRI Gran Paradiso – R\$ 16,02MM: Operação estruturada no empreendimento 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 de SP.

Venda CRI Cumarú SP Golf – R\$ 14,82MM: Operação lastreada em CCBs, que conta com garantia da cessão de recebíveis de incorporação vertical da Hanei Minoru em SP. Apesar do Fundo estar posicionado na série sênior da operação, a performance abaixo do esperado na ponta comercial fez com que o investidor da série subordinada realizasse a compra estratégica da totalidade da dívida.

Venda CRI Natural Ville – R\$ 0,25MM: Operação com lastro pulverizado em condomínio residencial em Parnamirim – RN, não vinha apresentando desempenho satisfatório, dado baixo nível de adensamento verificado em visita presencial e inadimplência da carteira elevada. Em julho de 2022, foi deliberada a Recompra Compulsória da operação, ocasionada por diversos descumprimentos.

Comentário do Gestor

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 de Obra

GAV Gran Garden (Gramado – RS)

No início do ano, o time de Gestão realizou o primeiro investimento no CRI GAV Gran Garden, resort localizado em Gramado – RS, construído e com futura operação da GAV Resorts. Durante os primeiros meses acompanhando a carteira do empreendimento, tivemos uma média de 370 vendas líquidas de frações por mês, atingindo um percentual de vendas de 51,4%. Com uma inadimplência na casa de 10%, o CRI conta com um LTV de 45%, já considerando todas as liberações futuras que serão necessárias para concluir a obra.

A ponta de obras do resort encontra-se em fase inicial, com a execução dos serviços de terraplanagem, contenção, solo grampeado e fundações em andamento. No mês de abril de 2025, a obra registrou um avanço físico de 1,76%. Durante esse período, foram adquiridos os materiais necessários e contratadas as empresas responsáveis pelas atividades mencionadas. A execução bem-sucedida do plano de ataque elaborado pela equipe de engenharia será fundamental para garantir a evolução da obra conforme o cronograma inicial estabelecido.



Estratégias do Fundo

Estratégia CORE

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

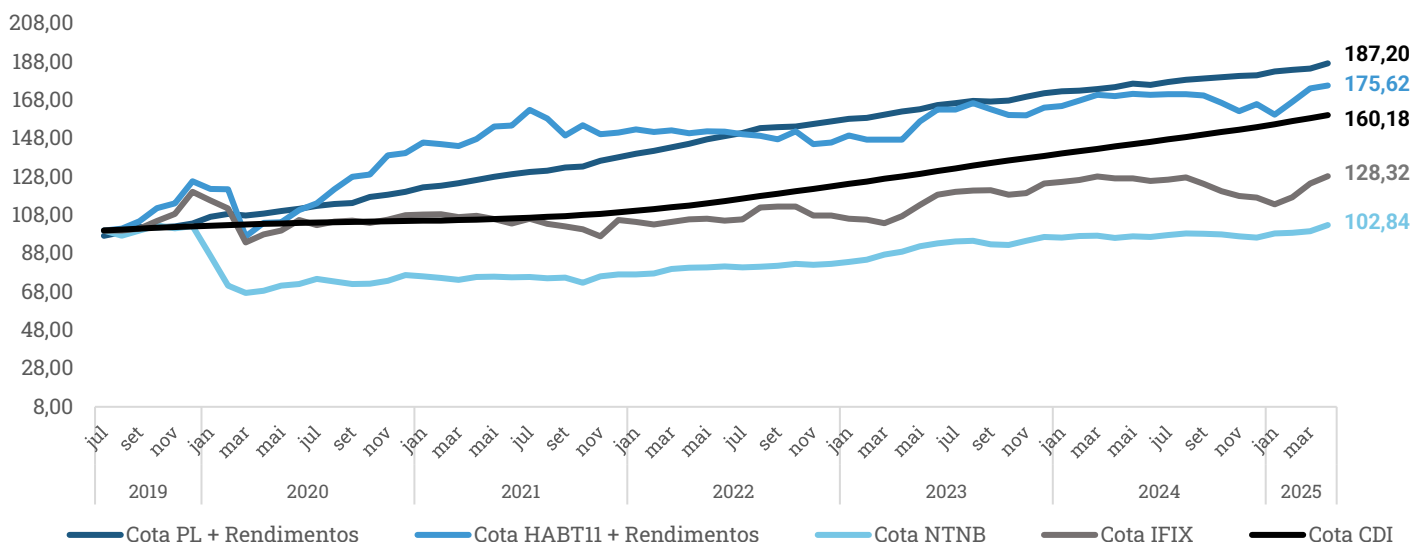
Estratégia TÁTICA

- CRIs 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's: 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, LCIs e CRIs com rating superior a A-;
- FII's 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;

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

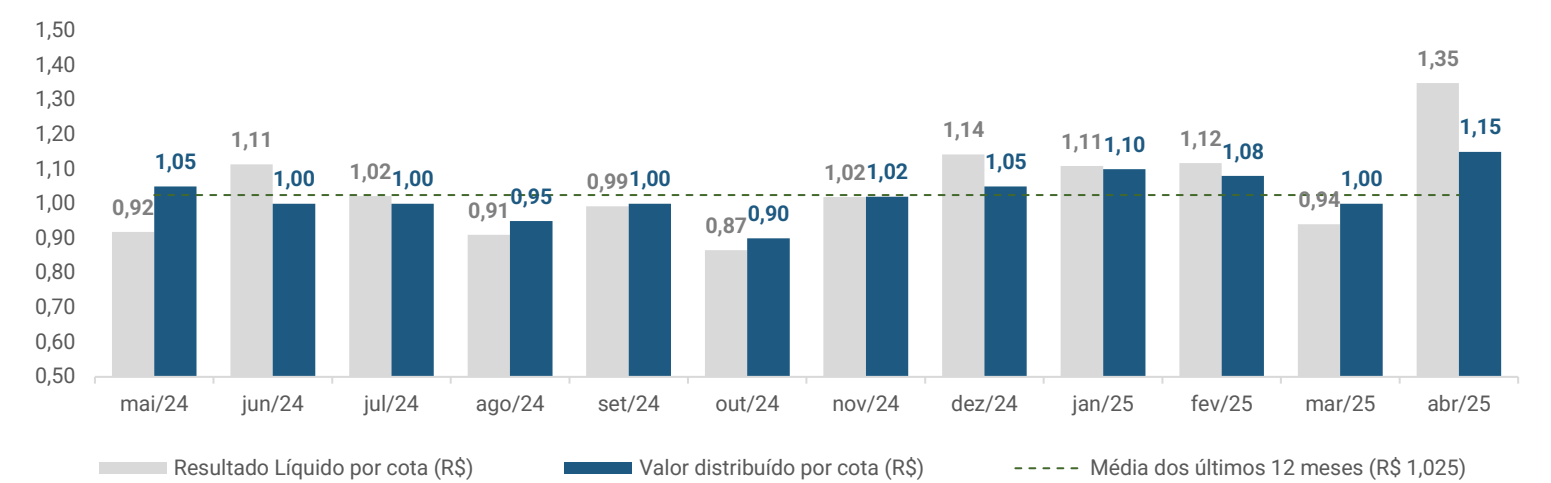
Abril de 2025

Demonstração do Resultado de Exercício*

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	1S2025	2025
I. Receitas	9.699.956	9.731.323	8.285.722	11.640.087	39.357.089	39.357.089
(a) CRIs	9.159.601	9.274.909	7.808.242	11.089.616	37.332.368	37.332.368
(b) FIs	347.008	353.373	359.393	357.461	1.417.235	1.417.235
(c) Liquidez e Outros	193.346	103.042	118.087	193.010	607.485	607.485
II. Despesas	-685.251	-653.654	-639.330	-680.012	-2.658.248	-2.658.248
(a) Operacionais	-655.991	-600.205	-606.331	-646.510	-2.509.037	-2.509.037
(b) Outros	-29.260	-53.449	-32.999	-33.503	-149.211	-149.211
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.014.705	9.077.669	7.646.392	10.960.075	36.698.841	36.698.841
por cota (R\$)	1,11	1,12	0,94	1,35	4,52	4,52
Valor distribuído	8.939.461	8.776.926	8.126.783	9.345.800	35.188.970	35.188.970
por cota (R\$)	1,10	1,08	1,00	1,15	4,33	4,33

*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. A receita do 1T2025 foi majorada devido a uma correção do fluxo de pagamentos.

Distribuição por Cotas

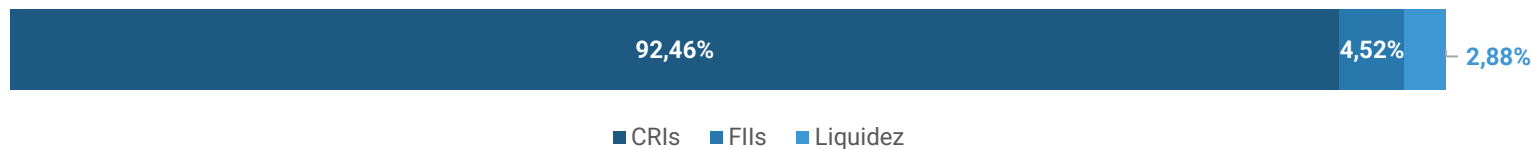


Rendimentos mensais e retorno total

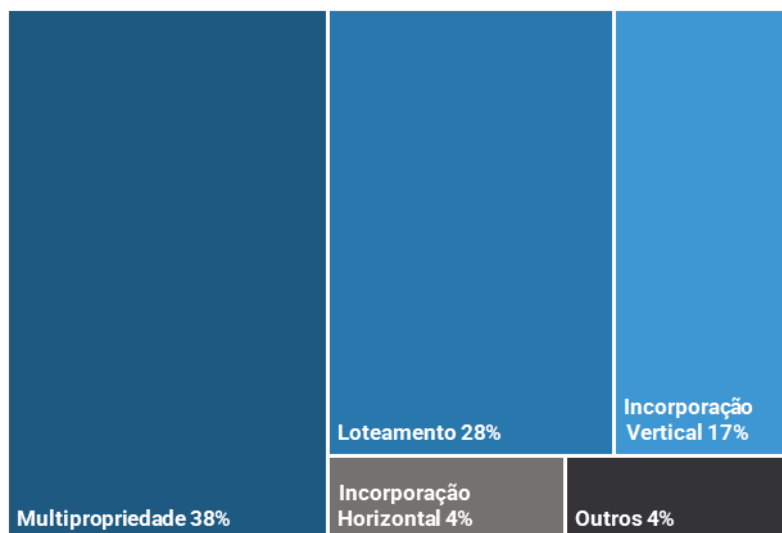
Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up*
abr/25	30/abr/25	1,150	12/mai/25	83,03	1,39%	17,95%	21,40%
mar/25	31/mar/25	1,000	11/abr/25	82,88	1,21%	15,48%	18,43%
fev/25	28/fev/25	1,080	12/mar/25	76,97	1,40%	18,20%	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%
mai/24	31/mai/24	1,050	12/jun/24	91,95	1,14%	14,60%	17,37%

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

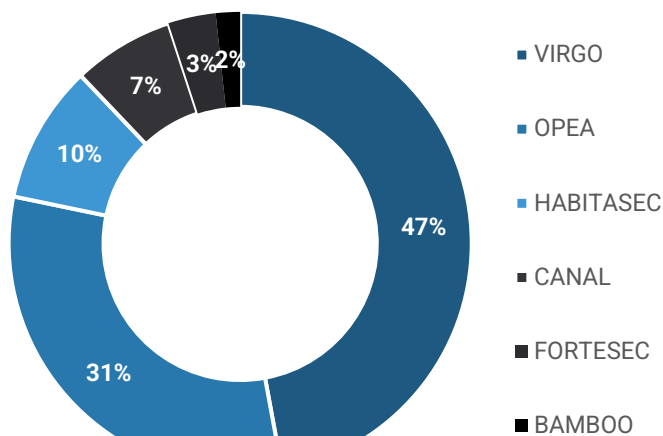
Composição do Portfolio



Segmentos de alocação



Securitizadoras

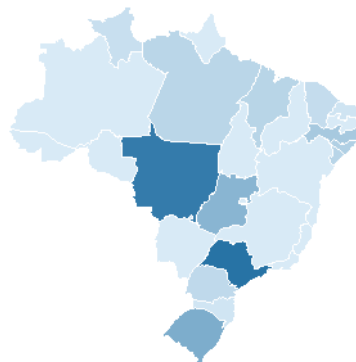


Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,06%	83,29%
CDI	5,43%	2,35%
IGPM	11,86%	2,12%
INPC	9,50%	1,95%
INCC	12,39%	1,58%
PRÉ	12,92%	1,16%

Diversificação Geográfica

UF	%	Região	%
SP	20,95%	Centro-Oeste	28,76%
MT	19,46%	Nordeste	23,41%
RS	10,78%	Sudeste	20,95%
GO	9,31%	Sul	14,63%
PE	5,84%	Norte	3,60%
AL	4,64%		
MA	3,76%		
SE	3,74%		
PA	3,60%		
PR	2,95%		
CE	2,40%		



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Abril de 2025

Estratégia CORE

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	RGFM	Obras	Vendas
INFINITY TMI	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	9,80%	33.143.225	4,3%	1,24	46%	N/A	87%	73%
INFINITY TMI	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	24.663.253	3,2%	1,07	87%	N/A	87%	73%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	23.070.774	3,0%	1,94	41%	226%	92%	90%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	17.773.904	2,3%	1,90	59%	154%	92%	90%
GAV PORTO 2 LIFE	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,75%	38.790.269	5,0%	2,75	38%	643%	68%	86%
BRDU	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	36.683.940	4,8%	3,61	56%	134%	100%	86%
IPOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	33.534.070	4,4%	1,46	51%	116%	100%	84%
CHATEAU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	32.793.666	4,3%	1,98	33%	121%	100%	68%
FGR JARDINS BERLIM	CANAL (ÚNICA)	IPCA	9,50%	34.541.187	4,5%	6,52	96%	N/A	43%	100%
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	30.615.073	4,0%	3,20	45%	437%	4%	51%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	26.300.938	3,4%	2,45	44%	216%	45%	89%
PARQUE DOS PODERES	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	23.052.940	3,0%	3,84	31%	238%	100%	88%
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	21.208.761	2,8%	2,06	69%	N/A	99%	74%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	20.107.511	2,6%	3,22	60%	323%	100%	98%
MONTERRAT	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	16.618.083	2,2%	4,05	19%	532%	100%	100%
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	17.501.688	2,3%	0,25	44%	297%	100%	76%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	15.763.682	2,1%	3,39	46%	139%	100%	80%
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	15.940.686	2,1%	2,74	46%	163%	100%	63%
POR DO SOL II	OPEA (ÚNICA)	INPC	9,50%	14.989.200	1,9%	2,39	20%	215%	100%	83%
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	14.848.729	1,9%	2,88	44%	185%	100%	100%
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	12.670.995	1,6%	4,17	33%	508%	100%	82%
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	12.689.225	1,7%	1,23	20%	213%	100%	81%
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	10,00%	12.460.888	1,6%	1,16	72%	N/A	-	39%
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	12.013.550	1,6%	3,42	53%	137%	89%	71%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	11.796.136	1,5%	4,26	54%	177%	87%	98%
SKY	VIRGO (SÊNIOR)	INCC	11,50%	9.748.680	1,3%	0,71	31%	N/A	100%	70%
SKY	VIRGO (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	2.435.159	0,3%	0,70	38%	N/A	100%	70%
CAPIVARI	VIRGO (ÚNICA)	IGPM	11,50%	11.347.975	1,5%	1,26	54%	156%	100%	85%
OCEAN BARRA	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	6.882.855	0,9%	2,79	85%	-	78%	87%
OCEAN BARRA	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	1.784.028	0,2%	2,68	108%	-	78%	87%
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	9.189.643	1,2%	4,17	58%	125%	100%	89%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	10,00%	8.858.652	1,2%	1,24	91%	N/A	-	20%
MORRO DA MATA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	10,50%	8.914.051	1,2%	2,10	46%	212%	100%	99%
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	8.650.267	1,1%	3,88	47%	158%	100%	98%
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,24%	8.829.172	1,1%	0,79	20%	267%	100%	89%
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	8.099.210	1,1%	1,19	21%	226%	100%	97%
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	7.792.630	1,0%	1,69	69%	N/A	91%	100%
BRAVA SIXTEEN	VIRGO (ÚNICA)	CDI	6,00%	6.883.853	0,9%	2,86	56%	N/A	86%	87%
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	6.456.791	0,8%	2,37	27%	N/A	100%	82%
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	5.792.247	0,8%	2,48	27%	65%	100%	91%
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	4.978.483	0,6%	0,94	-	-	100%	-
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	3.144.067	0,4%	2,29	28%	205%	100%	93%
SORRISO	OPEA (ÚNICA)	PRÉ	14,00%	2.492.515	0,3%	1,12	8%	665%	100%	99%
COPACABANA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	8,75%	1.576.509	0,2%	2,63	30%	245%	100%	95%
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	1.148.489	0,1%	0,75	30%	125%	100%	99%
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	0	0,0%	1,09	13%	-	100%	89%
TOTAL				678.577.649	88%	258%	50%	258%	86%	82%

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.

Outros Ativos

CRI	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MEDABIL	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,50%	17.358.924	2,3%	4,98
VOLTIX	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,39%	12.586.738	1,6%	3,39
GAFISA ESTOQUE	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	4,50%	2.381.892	0,3%	1,08
TOTAL				32.327.554	4,2%	4,07

FII's

Ticker	Ativo	Valor (R\$)	% PL
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.625.319	1,25%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.860.088	0,63%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.255.000	0,55%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.250.692	0,55%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.091.113	0,40%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.519.769	0,33%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,27%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	912.900	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	185.324	0,02%
TOTAL		34.752.376	4,5%

Liquidez

Ativo	Valor (R\$)	% PL
Fundo Caixa / Soberano	22.157.324	2,88%
TOTAL	22.157.324	2,88%

* 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 Château 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:

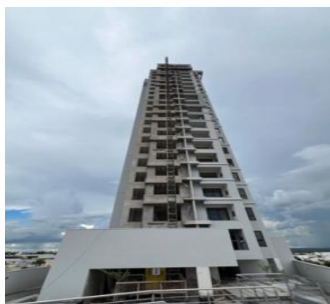
- CF de recebíveis e vendas futuras;
- AF das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

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 Caburá 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 performados 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
Séie 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 VOLT X 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 Fotovoltaicas 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 Voltxs 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.



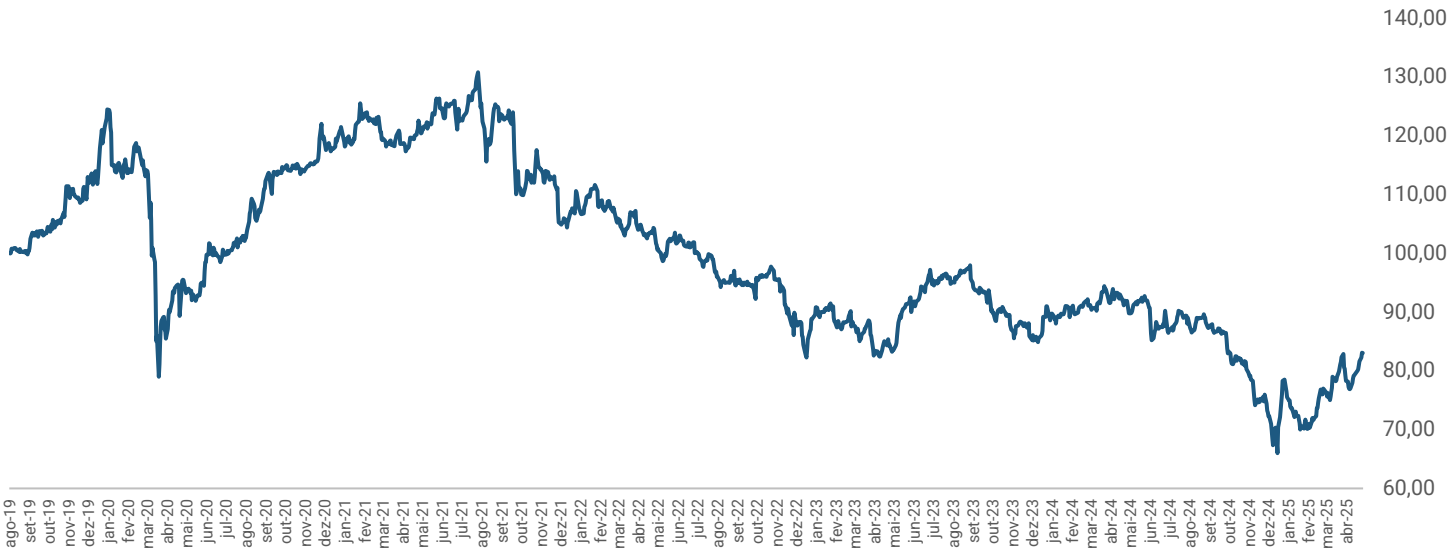
GARANTIAS:

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

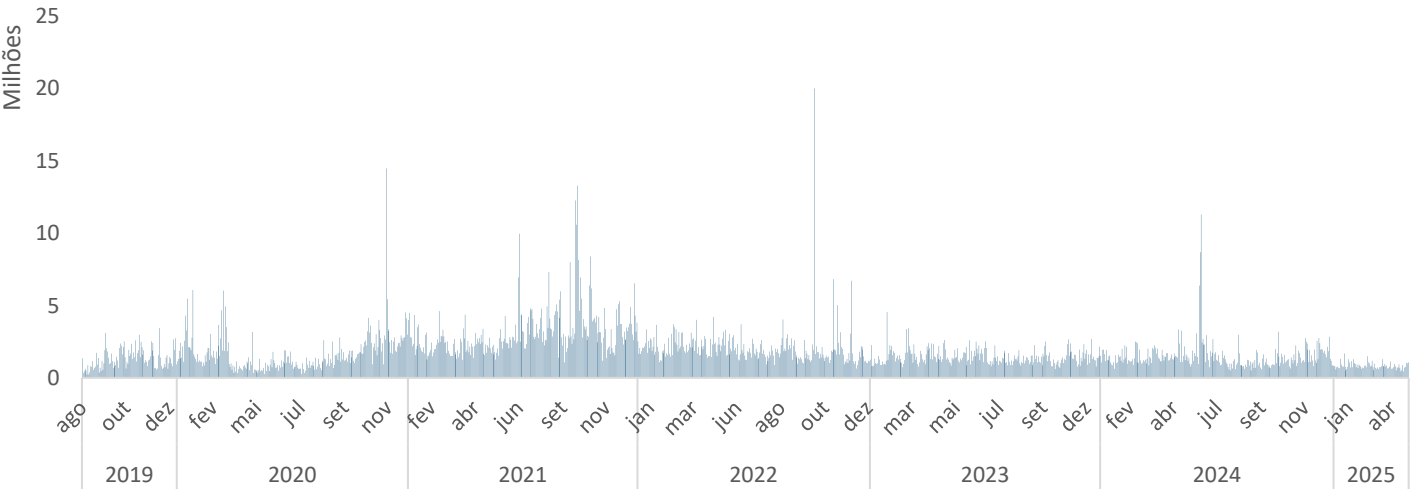
Mercado Secundário

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

Preço negociado



Volume negociado





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 habt.xpasset.com.br

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

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