



HABITAT



Habitat Recebíveis Pulverizados

FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Novembro 2024

Destaques do Mês

R\$ 1,02

Rendimento Distribuído

1,34%

Yield Mensal

17,36%

Yield Anualizado

199,64%

% 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:

767.258.120 (R\$ 91,41 / cota)

Número de cotistas:

66.327

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

O IFIX apresentou uma queda de 2,11% em novembro de 2024. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 13 de dezembro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2024 apresentaram alta no mês (de 4,62% para 4,89%) e uma alta para o IGP-M (de 5,39% para 6,45%). A projeção da Taxa SELIC para 2025 teve uma alta para 14,00%.

O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em outubro, com variação de 1,32%. No acumulado de 12 meses, encerrado em outubro, o índice apresentou variação positiva de 13,05%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,76%), IGP-M (5,59%) e INCC-M (5,72%).

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,02/cota no mês de novembro, representando *yield* anualizado de 17,36% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 12,18/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 29% da receita do mês, impacto por meses anteriores de dados de inflação mais benignos.

O Fundo encerrou o mês com 91,9% do P.L alocado em CRIs, 4,4% em FIIs e 3,7% (~ R\$ 28,55MM) em caixa. No período, foram investidos aproximadamente R\$ 7,18MM em um novo ativo de crédito, visando o gerenciamento tático do caixa, conforme descrito em mais detalhes abaixo. A equipe de gestão segue 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.

CRI GAV Salinas (Subordinada) – IPCA + 10,00% a.a – R\$ 7,18 milhões: Aquisição temporária de ativo performado para melhor gestão de caixa. O projeto é um resort multipropriedade em Salinópolis – PA, com obras entregues e vendas já realizadas em montante mais que suficiente para quitação do CRI.

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

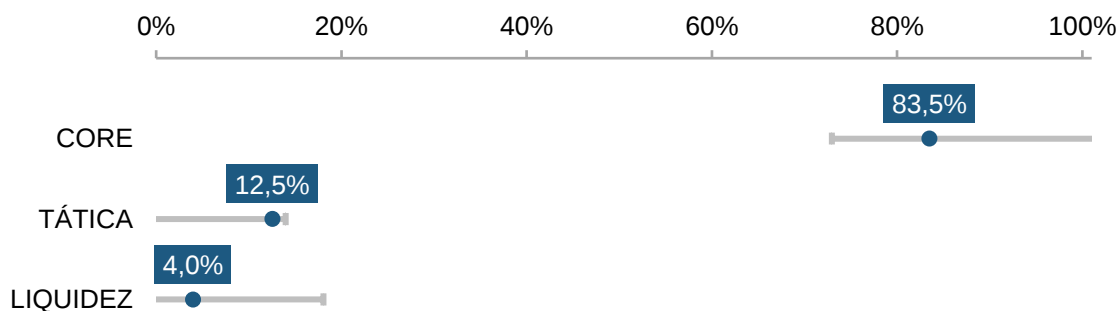
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário;
- FIIs: Ofertas CVM 160, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho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

Alocação do patrimônio do fundo por estratégia

■ Valor alocado, em percentual.
— Intervalo de alocação.



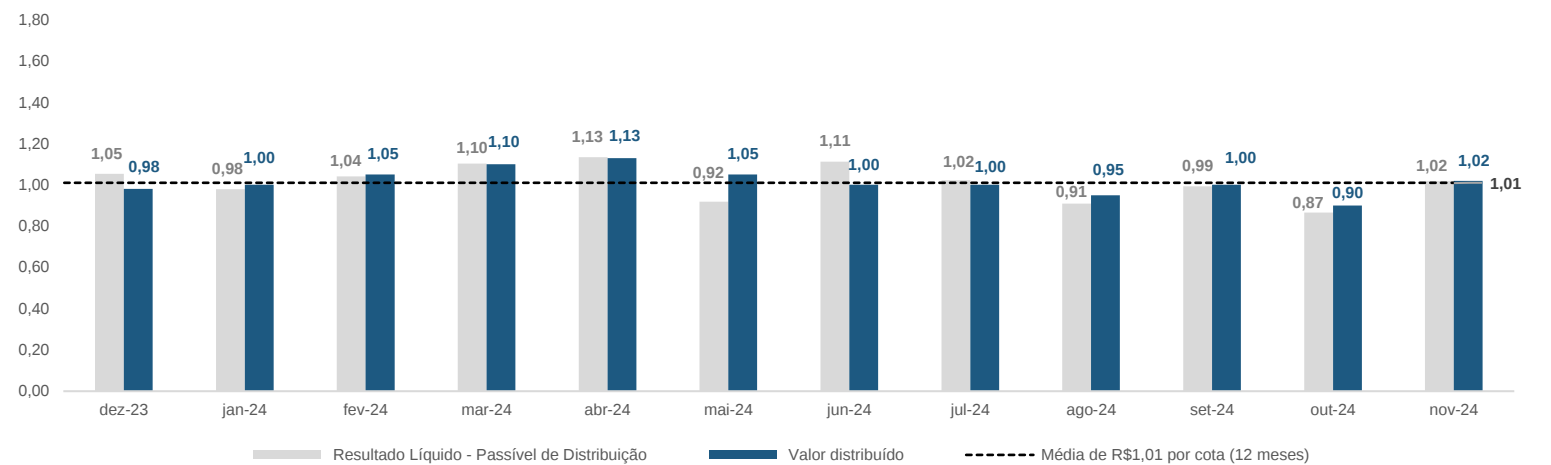
Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Novembro de 2024

Demonstração do Resultado de Exercício

	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Semestre
I. Receitas com CRIs	8.993.292	8.090.962	8.436.447	8.947.508	9.381.145	7.645.801	9.243.969	8.591.355	7.655.915	8.340.062	7.361.847	8.435.834	40.385.013
(a) Juros	6.758.400	6.094.882	5.633.138	5.885.224	6.067.425	6.044.019	6.274.648	6.226.703	6.203.927	6.662.936	6.297.417	5.804.014	31.194.997
(b) Atualização Monetária	1.395.731	1.981.747	2.803.309	2.550.502	3.313.721	1.617.657	2.969.321	2.071.508	1.386.636	1.671.167	368.079	2.622.881	8.120.270
(c) Outras Receitas	839.161	14.333	0	511.783	0	-15.876	0	293.144	65.352	5.960	696.351	8.939	1.069.745
II. Receitas com outros ativos	672.329	756.403	766.139	806.528	712.514	729.070	553.065	569.447	559.539	502.231	477.149	466.338	2.574.703
(a) Distribuição de Rendimentos de Fils	374.967	377.719	380.280	352.186	340.228	350.761	331.415	362.177	351.408	344.482	325.230	307.628	1.690.925
(b) Fundo de Liquidez	297.361	378.683	385.858	454.342	372.286	253.746	221.650	207.270	208.131	157.749	151.919	158.710	883.778
(c) Outras Receitas	0	0	0	0	0	124.563	0	0	0	0	0	0	0
III. Despesas	1.102.938	887.244	745.475	786.426	872.187	909.442	750.509	856.503	821.784	775.567	799.246	617.378	3.870.478
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	8.562.683	7.960.121	8.457.110	8.967.611	9.221.473	7.465.429	9.046.525	8.304.299	7.393.669	8.066.725	7.039.750	8.284.794	39.089.238
por cota (R\$)	1,05	0,98	1,04	1,10	1,13	0,92	1,11	1,02	0,91	0,99	0,87	1,02	4,81
Valor distribuído	7.964.247	8.126.783	8.533.122	8.939.461	9.183.265	8.533.122	8.126.783	8.126.783	7.720.444	8.126.783	8.126.783	8.126.783	40.227.576
por cota (R\$)	0,98	1,00	1,05	1,10	1,13	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,02	4,87

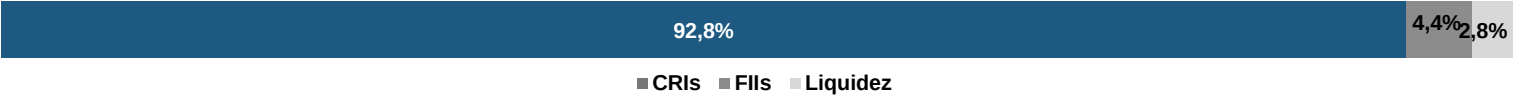
Distribuição por Cotas



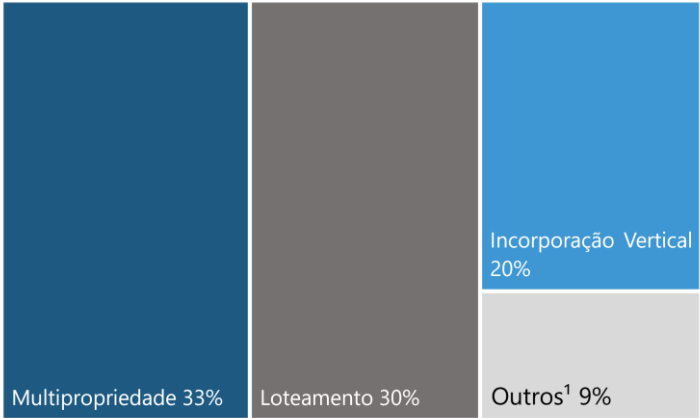
Rendimentos mensais e retorno total

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
nov-24	29/11/2024	1,02	11/12/2024	75,97	1,34%
out-24	31/10/2024	0,90	12/11/2024	81,53	1,10%
set-24	30/09/2024	1,00	11/10/2024	86,49	1,16%
ago-24	30/08/2024	0,95	12/09/2024	88,25	1,08%
jul-24	31/07/2024	1,00	12/08/2024	89,36	1,12%
jun-24	30/06/2024	1,05	12/07/2024	90,24	1,11%
mai-24	31/05/2024	1,13	12/06/2024	91,95	1,14%
abr-24	30/04/2024	1,10	13/05/2024	91,90	1,23%
mar-24	31/03/2024	1,05	12/04/2024	93,90	1,17%
fev-24	29/02/2024	1,00	12/03/2024	92,20	1,14%
jan-24	31/01/2024	0,98	09/02/2024	90,60	1,10%
dez-23	31/12/2023	1,00	12/01/2023	91,00	1,08%

Composição do Portfolio



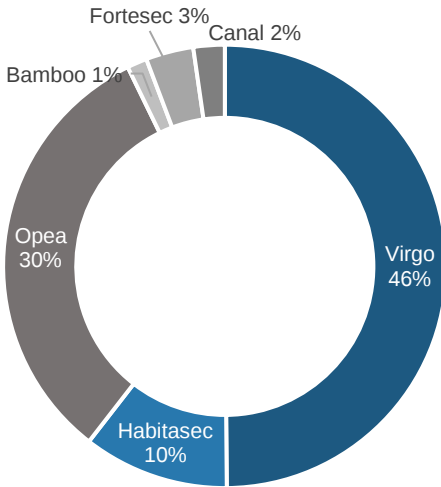
Segmentos de alocação²



¹ Concentrado 7,0%; Energia Solar 1,6%; Estoque 0,3%

² CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

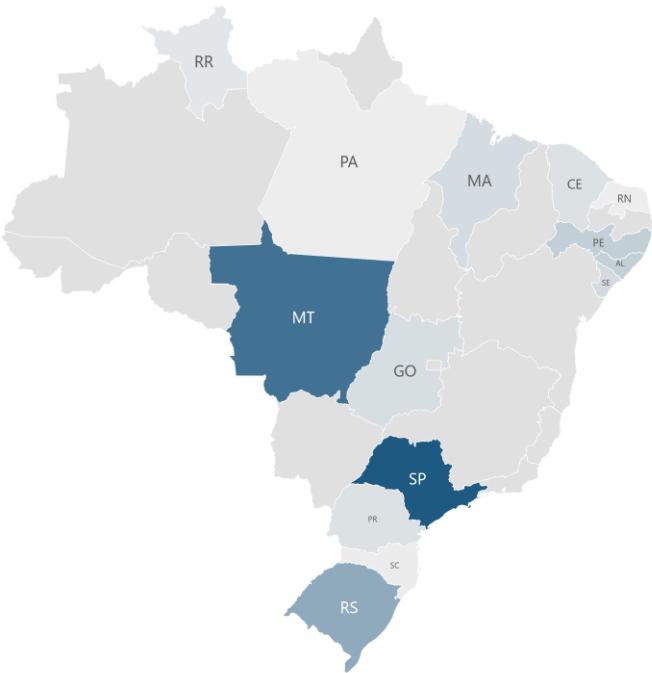
Securitizadoras



Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,06%	82,07%
CDI+	5,20%	3,40%
INPC	9,50%	2,33%
IGP-M	11,89%	2,10%
INCC	12,39%	1,56%
PRÉ	13,02%	1,32%

Diversificação Geográfica



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Novembro de 2024

Estratégia CORE

Ativo	Securitizadora	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duração (Anos)	LTV ²	Razão Garanti a PMT	Obras	Vendas
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA(-)	24/08/2026	32.619.293	4,25%	1,59	48%	-	83%	73%
CRI Infinity	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA(-)	24/08/2026	24.335.316	3,17%	1,58	87%	-	83%	73%
CRI GR Group	Opea (Sênior)	12,00%	IPCA	26/06/2029	24.182.690	3,15%	2,11	39%	281%	88%	90%
CRI GR Group	Opea (Mezanino)	15,30%	IPCA	26/06/2029	19.232.984	2,51%	2,06	55%	193%	88%	90%
CRI Ipioca II	Virgo (Única)	12,00%	IPCA	22/12/2028	39.994.001	5,21%	1,57	46%	122%	100%	86%
CRI GAV Porto 2 Life	Virgo (Subordinada)	10,75%	IPCA	26/03/2031	38.404.561	5,01%	2,99	37%	1143%	41%	81%
CRI BrDU	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	38.297.484	4,99%	3,86	49%	137%	100%	86%
CRI Chateau du Golden	Virgo (Única)	12,00%	IPCA(-)	20/08/2030	35.035.214	4,57%	2,12	36%	143%	100%	67%
CRI Hot Beach You	Opea (Única)	13,75%	IPCA	20/07/2032	25.690.148	3,35%	2,16	53%	155%	30%	73%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	25.051.729	3,27%	4,07	35%	234%	100%	87%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA(-)	24/08/2027	21.251.042	2,77%	2,37	86%	-	97%	78%
CRI Laredo II	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	26/04/2034	20.448.179	2,67%	3,20	60%	335%	100%	91%
CRI Montserrat	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	18.135.932	2,36%	4,16	20%	448%	100%	100%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	18.072.303	2,36%	0,45	43%	159%	100%	75%
CRI Pôr do Sol II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	17.863.466	2,33%	2,53	24%	256%	100%	83%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	16.166.071	2,11%	1,07	73%	-	99%	81%
CRI Olímpia Park Resort	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	16.143.859	2,10%	3,54	48%	159%	100%	79%
CRI Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	15.495.500	2,02%	3,03	43%	179%	100%	100%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	15.045.190	1,96%	4,87	39%	553%	100%	83%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA(-)	21/08/2026	14.976.103	1,95%	1,59	73%	-	-	9%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+(-)	13/11/2026	13.281.335	1,73%	0,99	29%	208%	100%	88%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA(-)	21/07/2026	12.311.838	1,60%	1,51	73%	-	20%	36%
CRI Sky Diadema	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	9.547.387	1,24%	1,08	30%	-	100%	71%
CRI Sky Diadema	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	2.385.381	0,31%	1,06	38%	-	100%	71%
CRI GR Loteamentos	Opea (Única)	13,00%	IPCA	24/04/2036	11.881.061	1,55%	4,35	53%	145%	82%	97%
CRI Capivari Eco Resort	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M(-)	20/10/2027	10.868.502	1,42%	1,39	41%	428%	100%	89%
CRI Reserva do Vale	Bamboo (Sênior)	12,75%	IPCA	24/03/2036	10.306.664	1,34%	3,48	58%	200%	77%	64%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA(-)	13/08/2030	9.583.636	1,25%	2,26	45%	305%	100%	99%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	9.472.756	1,23%	4,41	62%	123%	100%	91%
CRI Hot Beach Suites	Opea (Mez. Sênior)	10,75%	IPCA	26/08/2027	9.401.484	1,23%	1,35	22%	296%	100%	97%
CRI Villa Bella Residence	Opea (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.742.956	1,14%	4,02	47%	157%	100%	99%
CRI Ocean Barra Residence ¹	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA(-)	22/08/2031	6.882.855	0,90%	2,87	-	-	-	-
CRI Ocean Barra Residence ¹	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA(-)	22/08/2031	1.784.028	0,23%	2,75	-	-	-	-
CRI Brava Sixteen	Virgo (Única)	6,00%	CDI+	22/06/2028	7.677.422	1,00%	3,20	68%	-	62%	80%
CRI GAV Salinas	Opea (Subordinada)	10,00%	IPCA	24/05/2028	6.995.507	0,91%	1,35	52%	-	100%	81%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	6.638.316	0,87%	2,53	29%	172%	100%	83%
CRI D Urbanismo	Opea (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	6.390.120	0,83%	3,07	30%	60%	100%	93%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	5.270.851	0,69%	0,00	-	-	-	-
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.680.947	0,61%	0,46	60%	-	72%	91%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	3.509.464	0,46%	1,29	11%	556%	100%	99%
CRI Buriti	Virgo (Sênior)	9,00%	IPCA(-)	15/08/2030	3.364.836	0,44%	2,41	31%	194%	100%	93%
CRI Residencial Copacabana II	Opea (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	1.702.024	0,22%	2,74	29%	321%	100%	91%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	1.410.324	0,18%	0,94	32%	166%	100%	99%
CRI Natural Ville ¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	0	0,00%	0,93	-	-	-	-
CRI Jardim Novo Horizonte ¹	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	0	0,00%	1,27	-	-	-	-
Total					640.530.758	83,48%	2,21	48%	295%	88%	82%

¹ O valor destes ativos foi remarcado em Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado dos papéis e a estratégia de recuperação do recurso investido.

² Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

*“-” Não aplicável – Operações com estrutura full cash sweep.

As informações da tabela desta página utilizam para cálculo a base do servicer e relatórios da securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
CRIs	CRIs Corporativos	71.307.048	9,29%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 9,00% a.a.)	36.276.820	4,73%
Corporativo	CRI Závít-Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	17.328.310	2,26%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	12.566.095	1,64%
Estoque	CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a.)	3.058.270	0,40%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	2.077.553	0,27%
FIs	FIs de Recebíveis	24.861.472	3,24%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.289.180	1,21%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.200.000	0,55%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	3.905.466	0,51%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.414.653	0,31%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,27%

Estratégia de LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	9.004.170	1,17%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.903.929	0,64%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.017.572	0,39%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	907.300	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	175.368	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	21.554.673*	2,81%

* 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



CRI lastreado nos recebíveis de empreendimento do Grupo Natos. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes de SP. Apesar do desempenho abaixo do esperado, o Saldo Devedor segue diminuindo e o Fundo vem buscando soluções alternativas junto às partes.



GARANTIAS:

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

CRI CUMARU SP GOLF

São Paulo - SP
Incorporação Vertical
Cota Sênior



Operação que conta com garantia da cessão de recebíveis de incorporação vertical com Habite-se e obra 99% concluída, que conta com um parque aquático com piscinas, deck e bar. O Fundo possui participação apenas nas séries sênior do CRI.



GARANTIAS:

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

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 SPE



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 SPE



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 LOTEAMENTO NOVA CIDADE I



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. Em vista dos problemas identificados pelo Fundo e já pontuados, foi decretado vencimento antecipado da operação, e iniciado o processo de excussão das garantias.



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 de empreendimento de incorporação com 202 apartamentos. Em vista de descumprimentos contratuais, foi decretado vencimento antecipado do CRI em 2021.



GARANTIAS:

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

CRI ALLURE RESIDENCE



Santo André – SP
Incorporação Vertical
Cota Sênior

Operação lastreada nos recebíveis de incorporação vertical em Santo André – SP. O Fundo vem buscando solução alternativa para a finalização das obras, em atraso. A maior parte do fluxo mensal de recebíveis já foi paga, restando os repasses de financiamento.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ;
- Fundo de Reserva;
- 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 NATURAL VILLE



Parnamirim – RN
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis de condomínio fechado já entregue com 198 lotes. Em vista dos descumprimentos de obrigação apontados, a operação foi vencida antecipadamente e segue em processo de excussão de garantias.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF do imóvel do projeto e de outros 02 imóveis em Parnamirim – RN;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

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. Em vista dos descumprimentos de obrigação apontados, a operação foi vencida antecipadamente e segue em processo de excussão de garantias.



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 CHOCOLATE LUGANO

Gramado – RS
Corporativo
Série Única

Operação de risco corporativo, que tem como devedora a *holding* detentora das lojas próprias e da franqueadora da Chocolate Lugano, marca de chocolates fundada em 1976 em Gramado – RS.



GARANTIAS:

- CF dos direitos creditórios de *royalties* das franquias;
- CF da conta vinculada dos recebíveis de cartões;
- AF de terreno em Gramado, RS;
- Covenant de endividamento;
- Fundo de Reserva.

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 entrou em RJ em 2024, e foi acionado seguro locatício do imóvel, já sendo pago à operação.



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.

CRI VITACON III

São Paulo – SP
Estoque
Cota Sênior

Operação de estoque com a Vitacon, incorporadora com foco em empreendimentos residenciais em São Paulo. A companhia já desenvolveu mais de 100 projetos e entregou 50 empreendimentos para mais de 25 mil clientes.



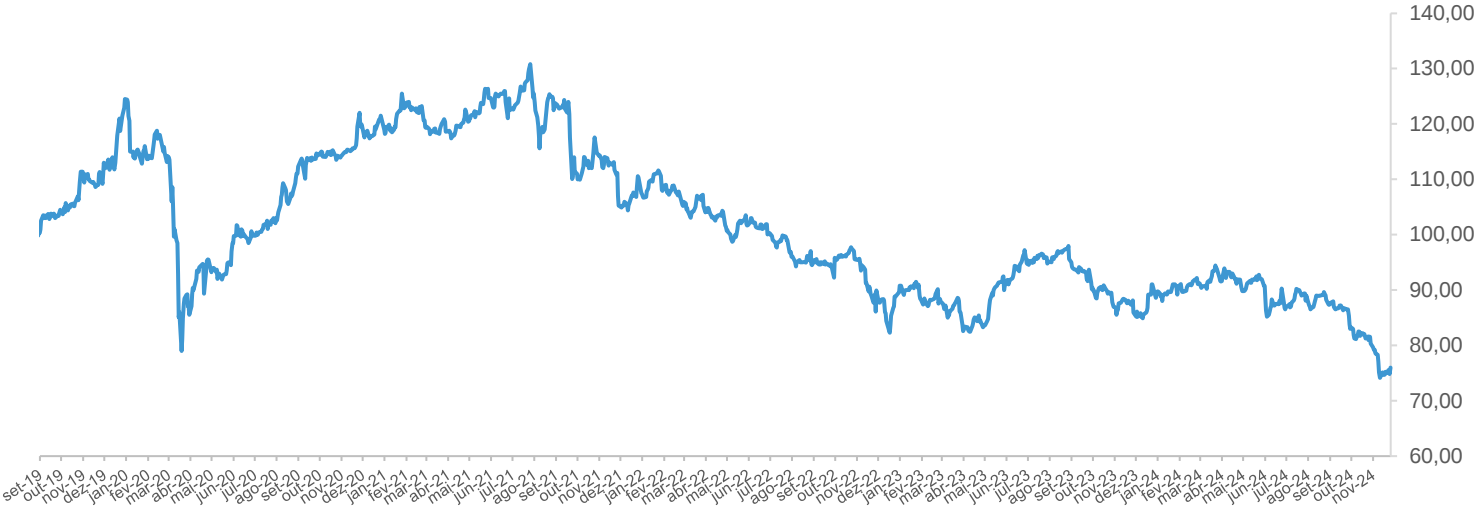
GARANTIAS:

- Fiança;
- AF de Imóveis;
- AF de Quotas;
- Cessão Fiduciária de vendas, passadas ou futuras, dos imóveis cedidos.

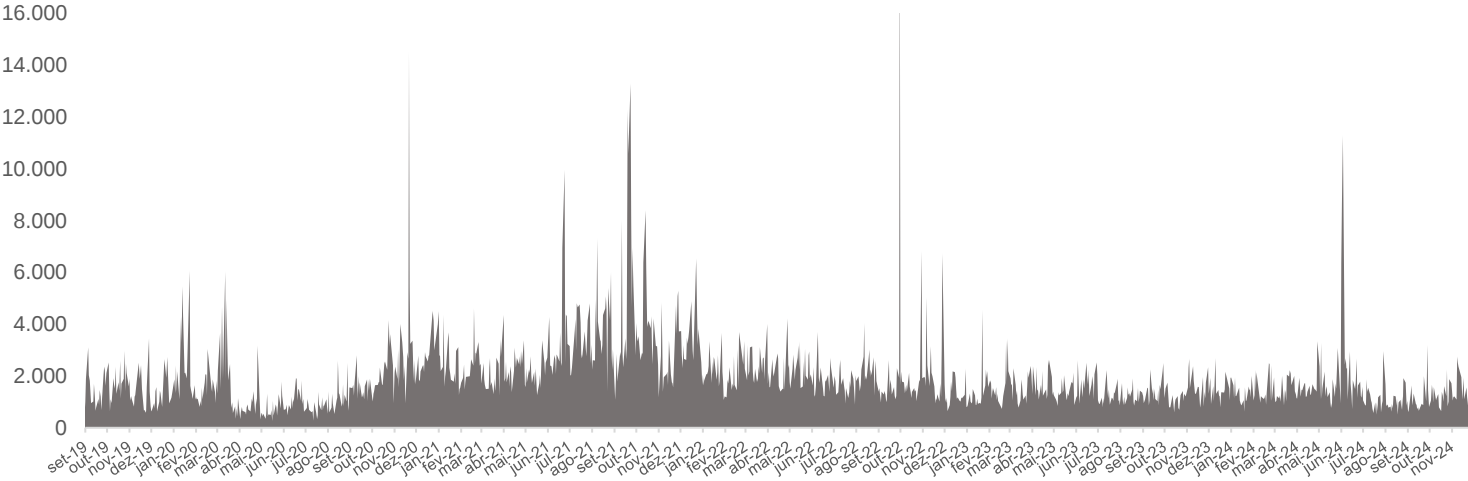
Mercado Secundário

	nov-24	out-24	set-24	ago-24	jul/24
Volume (em R\$) total	30.001.538	30.638.980	21.774.819	23.764.757	25.149.570
Quantidade de cotas negociadas	391.843	372.312	250.467	269.051	285.283
Volume (em R\$) médio diário	1.428.645	1.458.999	1.036.896	1.080.216	1.093.460
Variação da média diária (mês)	-2%	41%	-4%	-1%	-59%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	4%	3%	3%	3%
Valor médio de negociação por cota	76,57	82,29	86,94	88,33	88,16
Preço de fechamento	75,97	81,53	86,49	88,25	89,36
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	72,88	80,21	85,98	86,20
	Máximo	80,57	85,87	88,30	90,45

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)