



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Agosto de 2025

Destaques do Mês

R\$ 1,05

Rendimento Distribuído

1,33%

Yield Mensal

20,44%

Yield Anualizado
+Gross-up

134,15%

% do CDI no mês*

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\$ 777.039.118,42

Valor da Cota (PL)

R\$ 95,61

Número de cotistas:

60.506

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 agosto, no cenário internacional, destaque para a reunião que discute rumo da política monetária do Federal Reserve, na visão de presidente, o balanço de risco ficou menos assimétrico com a revisão baixista dos dados de emprego, dessa forma, apesar de uma desaceleração do crescimento, a economia continua sólida e a inflação tem se mostrado comportada, e sem grandes sinais de repasse das tarifas, abrindo espaço para a possibilidade de cortes uma vez que o juro segue acima do neutro.

No cenário doméstico no lado da política, a taxa dos EUA sobre produtos brasileiros foi implementada, e apesar de uma série de exceções, este continua sendo um tema que pode gerar nova escalada das tensões comerciais e deve continuar sob monitoramento. O tema das tarifas, além de seus impactos mecânicos das taxas aplicadas, traz outro vetor de complexidade conforme a aproximação das eleições, e do julgamento do ex-presidente Jair Bolsonaro, que será julgado no STF em meados de setembro. Colocando destaque portanto, tanto nos candidatos à presidência, quanto a popularidade do governo.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 15 de setembro de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 4,83%, enquanto para o IGP-M, a expectativa aumentou para 1,10%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,13%, o IGP-M em 3,03% e o INCC-M em 7,49%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 foi mantida em 15,00% a.a. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou um resgate líquido de R\$ 7,55 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 0,39 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.

No mercado de fundos imobiliários em agosto foi registrado uma apreciação de 1,16% considerando o desempenho do IFIX, movimento que na avaliação do Time de Gestão, foi beneficiado pela perspectiva de corte de juros americano que desencadeou em uma melhor perspectiva por parte dos investidores locais a respeito dos cortes de juros domésticos. No acumulado de 2025, o IFIX tem uma apreciação de 11,55% até o fim de agosto.

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de **R\$ 1,05/cota** no mês de agosto, representando *yield* anualizado de **17,15%** com base na cota de fechamento do mês ou **20,44%** quando considerado o *gross-up* de 15% de imposto. Com isso, o Fundo distribuiu um total de **R\$ 12,70/cota** aos investidores nos últimos 12 meses. O Fundo encerrou o mês com 84,89% do P.L alocado em CRIs, 4,40% em FIIs e 9,16% (~ R\$ 71,14MM) em caixa. No período, o fundo alocou R\$ 37,57MM e nas principais movimentações detalhes abaixo.

Compra CRI GAV Gran Garden – IPCA+ 11,00% – R\$ 13,17MM: 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.

Compra CRI Hot Beach You – IPCA+ 13,75% – R\$ 13,94MM: 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.

Compra CRI Varandas Park II – CDI+ 5,25% – R\$ 10,45MM: Tranche inicial na operação de financiamento à produção do empreendimento Varandas Park II, incorporação vertical localizada em Goiânia – GO da Construtora Realiza. +3 mil colaboradores diretos e indiretos, a Realiza já entregou +25 mil imóveis ao longo de 4 décadas de história.

Pré-Pagamento CRI Parque dos Poderes, Montserrat, Sorriso e Por do Sol II – IPCA+ 10,05% – R\$ 54,49MM: O Time de Gestão concluiu as negociações com a Por do Sol Urbanizações para consolidar os CRIs que estavam no portfólio do Fundo. A empresa tem um histórico sólido no Mato Grosso e mantém relacionamento com a gestora desde 2018, com a emissão do primeiro CRI, ainda no fundo HBTT11. As carteiras apresentaram performances positivas desde então e a nova emissão aproveita o momento de mercado para majorar o spread médio em ~200bps. Os detalhes da nova operação serão reportados no próximo relatório do Fundo.

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](#).

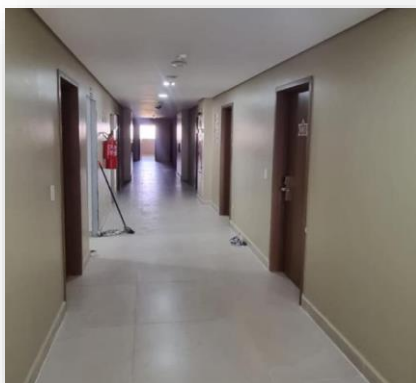
Relatório Semestral

Adicionalmente, visando a continuidade da transparência de informações com os investidores, e como realizado no semestre anterior, está sendo confeccionado o novo Relatório de Monitoramento de Ativos, referente ao primeiro semestre de 2025, 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. O relatório do primeiro semestre utilizará, de forma não recorrente, a base de agosto/25 para detalhamento da carteira, extraindo o máximo das atualizações e alocações do Fundo.

Acompanhamento de Obra

CRI GR Group – Barretos (SP)

A obra concluiu as atividades da Torre C e durante o acompanhamento presencial em setembro, foi verificado pelo nosso time técnico a operação em funcionamento, com hóspedes no local. A obra não atingiu 100% pois permanecem pendentes pequenas finalizações no centro de governança, que não foram concluídas nesta etapa, com previsão de entrega ainda em 2025. O percentual de conclusão é de 99,59% operação em funcionamento, o que destaca a ausência de riscos relacionados à entrega.



CRI GR Group – Pitangui (RN)

A obra está com 93,94% de evolução, apresentando um ritmo construtivo estável, com progresso coerente em diversas frentes de trabalho relevantes para o avanço físico global do empreendimento. A obra demonstra bom desempenho nos serviços de acabamento e infraestrutura externa, com a execução de etapas que, embora não representem grandes incrementos percentuais mensais, são fundamentais para a preparação da entrega final. Dessa forma, a obra segue evoluindo de maneira técnica e visualmente perceptível, avançando na conclusão de etapas essenciais que compõem o escopo final do projeto. A previsão de entrega está para o segundo semestre de 2025.



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.

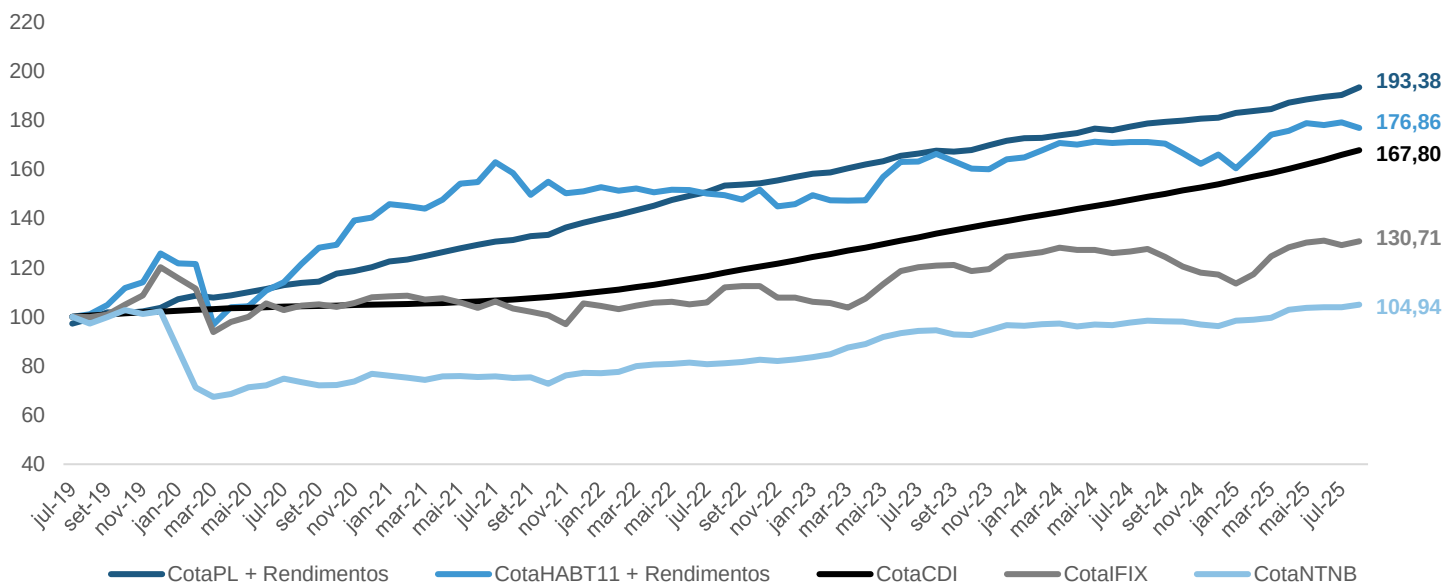
Estratégia TÁTICA

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

Fontes: ANBIMA / B3

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

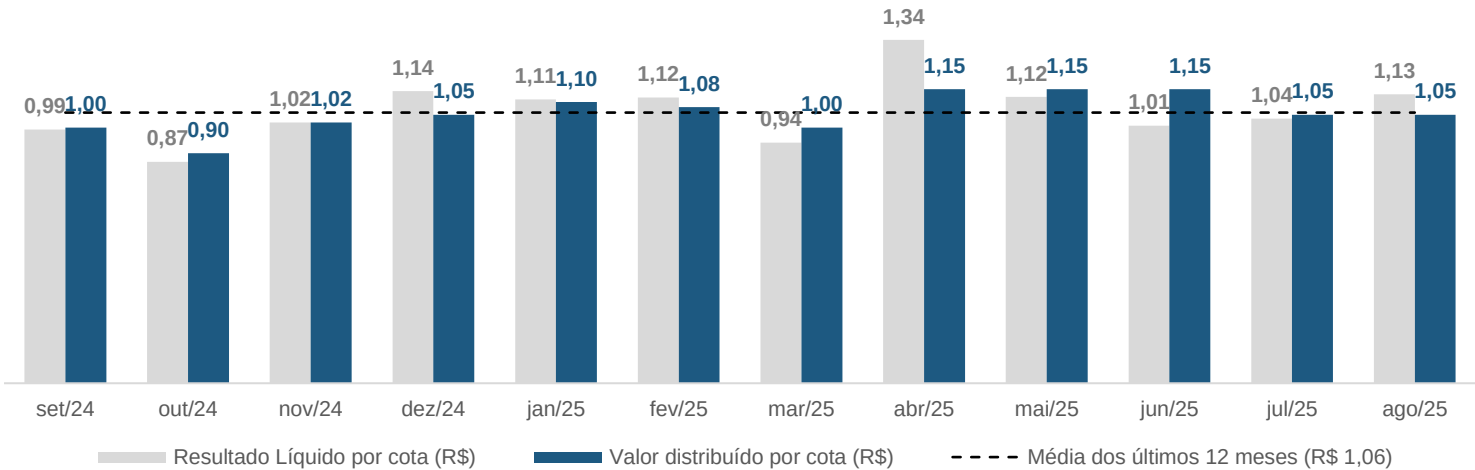
Agosto de 2025

Demonstração do Resultado de Exercício*

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	2S2025	2025
I. Receitas	8.285.722	11.588.237	9.938.932	8.889.372	9.217.927	9.897.613	19.115.540	77.249.082
(a) CRIs	7.808.242	11.037.765	9.360.282	8.302.091	8.597.825	9.053.363	17.651.188	72.594.079
(b) FIs	359.393	357.461	386.188	431.363	402.739	360.912	763.651	2.998.437
(c) Liquidez e Outros	118.087	193.010	192.461	155.918	217.363	483.338	700.702	1.656.566
II. Despesas	-639.330	-680.012	-836.831	-700.067	-805.344	-712.200	-1.517.544	-5.712.691
(a) Operacionais	-606.331	-646.510	-702.548	-665.096	-763.292	-675.210	-1.438.502	-5.315.183
(b) Outros	-32.999	-33.503	-134.283	-34.971	-42.052	-36.990	-79.043	-397.508
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.646.392	10.908.224	9.102.100	8.189.305	8.412.583	9.185.413	17.597.995	71.536.392
por cota (R\$)	0,94	1,34	1,12	1,01	1,04	1,13	2,17	8,80
Valor distribuído	8.126.783	9.345.800	9.345.800	9.345.800	8.533.122	8.533.122	17.066.244	70.946.816
por cota (R\$)	1,00	1,15	1,15	1,15	1,05	1,05	2,10	8,73

*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

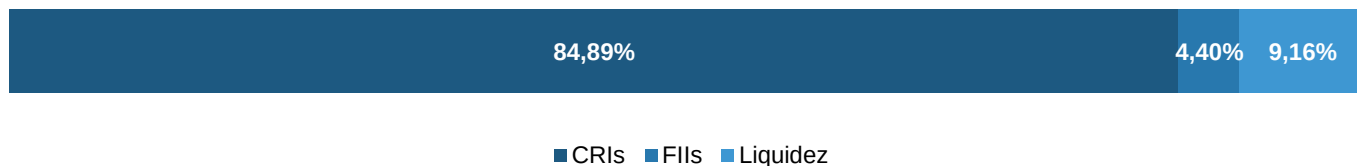


Rendimentos mensais e retorno total

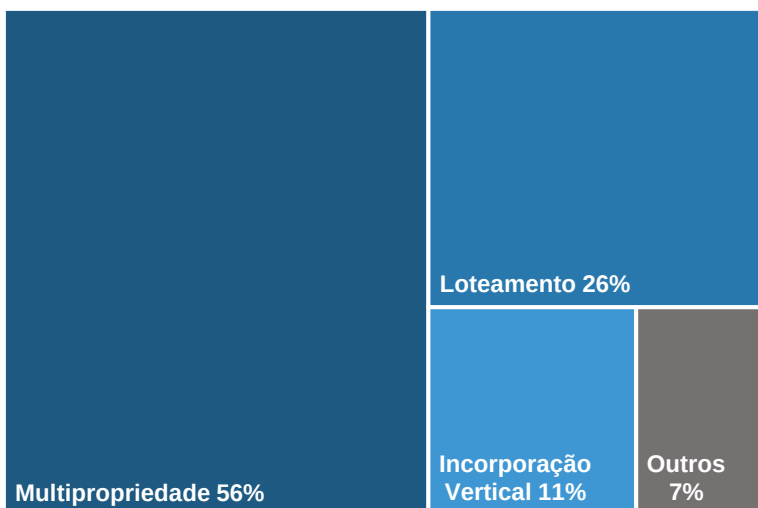
Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up*
ago/25	29/ago/25	1,050	12/set/25	79,10	1,33%	17,15%	20,44%
jul/25	31/jul/25	1,050	12/ago/25	82,60	1,27%	16,37%	19,50%
jun/25	30/jun/25	1,150	11/jul/25	82,75	1,39%	18,01%	21,48%
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%

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

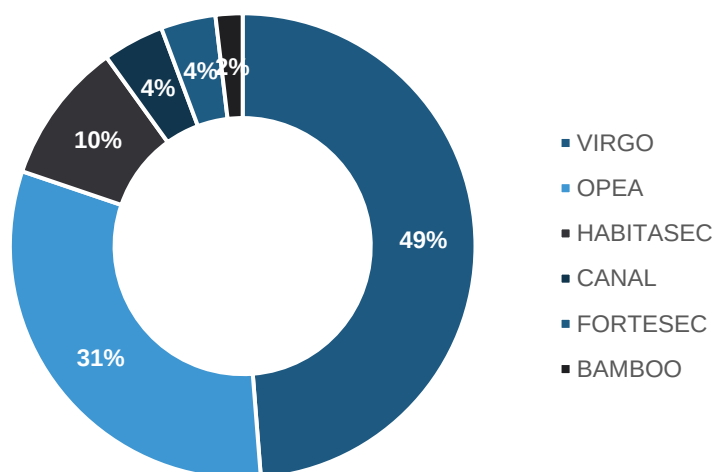
Composição do Portfolio



Segmentos de alocação



Securitizadoras

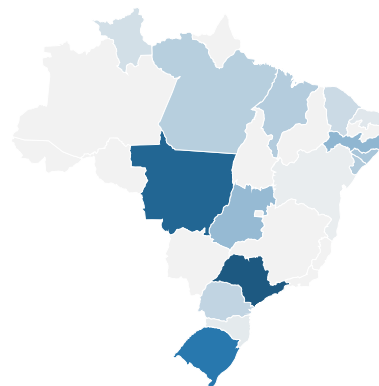


Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,42%	77,21%
CDI	5,36%	3,35%
IGPM	11,86%	1,94%
INCC	12,39%	1,60%
PRÉ	12,50%	0,79%

Diversificação Geográfica

UF	%	Região	%
SP	29,21%	SE	29,22%
RS	15,57%	NE	26,15%
MT	14,04%	CO	21,86%
GO	7,82%	SU	19,75%
PE	6,70%	NO	3,58%
AL	4,68%		
MA	4,19%		
SE	4,05%		
PA	3,58%		
PR	3,25%		
CE	2,56%		



Proteção contra Deflação (%PL)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Agosto 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%	33.480.648	4,3%	0,84	63%	N/A	88%	60%
INFINITY TMI	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	24.855.099	3,2%	0,96	85%	N/A	88%	60%
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	53.247.410	6,9%	3,02	41%	349%	6%	63%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	52.663.169	6,8%	2,36	41%	248%	52%	94%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	22.291.582	2,9%	1,84	43%	403%	94%	90%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	17.031.736	2,2%	1,80	60%	266%	94%	90%
GAV PORTO 2 LIFE	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,75%	38.556.214	5,0%	2,53	35%	500%	85%	90%
BRDU	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	35.658.051	4,6%	3,15	55%	135%	100%	87%
CHATEAU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	30.655.233	3,9%	1,85	32%	115%	100%	70%
IPOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	28.828.446	3,7%	1,34	45%	125%	100%	82%
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	25.040.731	3,2%	2,59	47%	147%	100%	62%
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	21.333.017	2,7%	1,79	80%	N/A	99%	68%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	18.037.960	2,3%	3,15	60%	208%	100%	98%
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	17.258.986	2,2%	0,23	60%	100%	100%	75%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	16.582.641	2,1%	4,16	69%	127%	85%	98%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	15.132.513	1,9%	3,27	50%	133%	100%	78%
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	14.121.581	1,8%	2,74	40%	242%	100%	100%
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	12.539.494	1,6%	3,80	85%	N/A	-	42%
SKY	VIRGO (SÊNIOR)	INCC	11,50%	9.954.813	1,3%	0,39	31%	N/A	100%	70%
SKY	VIRGO (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	2.484.933	0,3%	0,39	39%	N/A	100%	70%
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	11.573.848	1,5%	3,93	33%	767%	100%	84%
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	11.267.136	1,5%	3,35	52%	164%	90%	72%
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	10.872.904	1,4%	1,12	17%	239%	100%	82%
VARANDAS PARK II	CANAL (ÚNICA)	CDI	5,25%	10.489.482	1,3%	2,67	-	-	-	-
CAPIVARI	VIRGO (ÚNICA)	IGPM	11,50%	10.478.844	1,3%	1,75	51%	85%	100%	88%
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	8.908.625	1,1%	4,01	59%	105%	100%	89%
OCEAN BARRA	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	6.882.855	0,9%	5,94	100%	-	78%	87%
OCEAN BARRA	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	1.784.028	0,2%	5,94	100%	-	78%	87%
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	8.459.699	1,1%	3,76	44%	153%	100%	96%
MORRO DA MATA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	10,50%	8.302.442	1,1%	1,96	44%	216%	100%	99%
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,24%	7.096.566	0,9%	0,61	18%	212%	100%	91%
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	7.093.901	0,9%	1,03	27%	263%	100%	97%
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	6.169.545	0,8%	2,23	25%	N/A	100%	83%
BRAVA SIXTEEN	VIRGO (ÚNICA)	CDI	6,00%	6.165.968	0,8%	2,57	58%	N/A	100%	88%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	5.998.022	0,8%	3,80	68%	N/A	-	23%
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	5.292.215	0,7%	2,07	26%	67%	100%	90%
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	4.665.123	0,6%	1,42	51%	N/A	100%	95%
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	4.584.303	0,6%	1,54	-	-	100%	-
COPACABANA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	8,75%	1.468.883	0,2%	2,52	28%	258%	100%	95%
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	1.055.720	0,1%	0,59	34%	-	100%	99%
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	344.504	0,0%	2,16	28%	200%	100%	93%
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	0	0,0%	1,87	9%	-	100%	89%
TOTAL				628.708.871	80,9%	2,32	48%	184%	80%	77%

Taxa – Taxa ponderada de emissão das séries.

LTV – Loan to Value: Corresponde ao valor da dívida atual somado às 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

Agosto de 2025

Outros Ativos

CRI	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MEDABIL	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,50%	16.710.482	2,2%	4,89
VOLTIX	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,39%	11.947.306	1,5%	3,15
GAFISA ESTOQUE	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	4,50%	2.282.470	0,3%	1,01
TOTAL				30.940.257	4,0%	3,94

FII's

Ticker	Ativo	Valor (R\$)	% PL
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.651.096	1,24%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.822.510	0,62%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.155.000	0,53%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.076.305	0,52%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	2.898.458	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.468.713	0,32%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,26%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	873.900	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	191.450	0,02%
TOTAL		34.189.604	4,40%

Liquidez

Ativo	Valor (R\$)	% PL
Fundo Caixa / Soberano	71.144.780	9,16%
TOTAL	71.144.780	9,16%

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

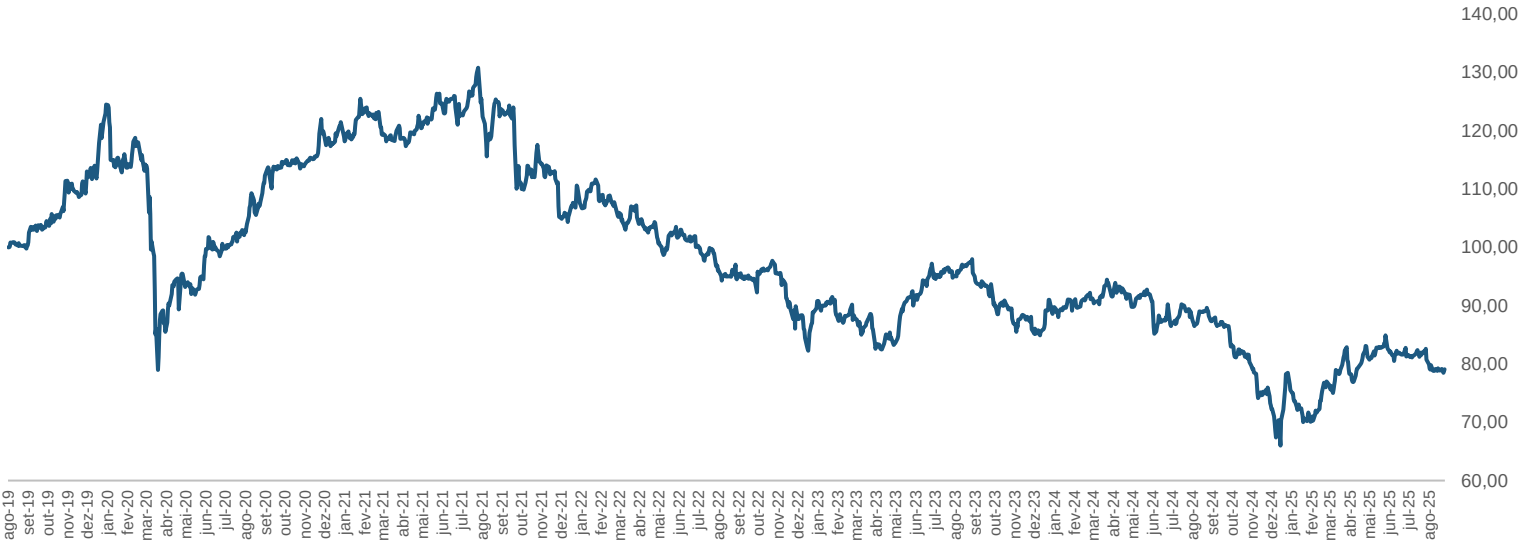
Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Agosto de 2025

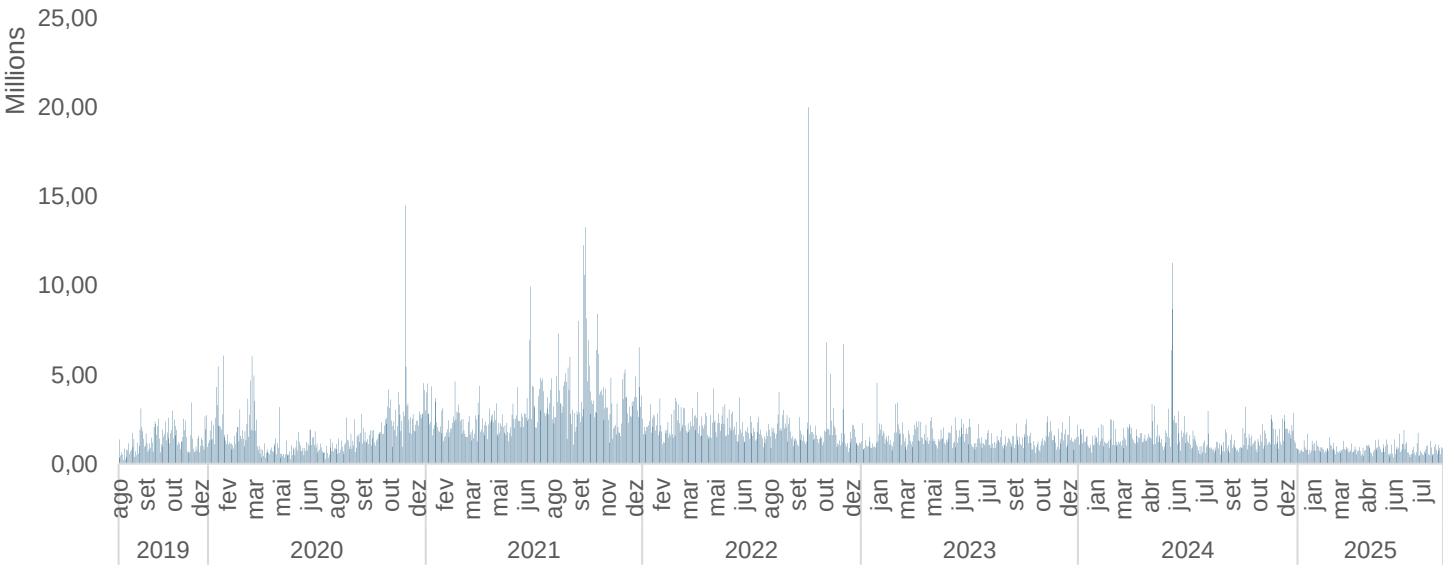
Mercado Secundário

	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
Volume (em R\$) total	15.394.049	18.262.297	17.689.660	16.510.300	16.386.788
Quantidade de cotas negociadas	193.342	221.558	215.901	202.080	206.881
Volume (em R\$) médio diário	769.702	869.633	884.483	717.839	780.323
Variação da média diária (mês)	-1%	13%	2%	-19%	9%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	2%	2%	2%	2%	2%
Valor médio de negociação por cota	79,62	82,43	81,93	81,70	79,21
Preço de fechamento	83,03	84,90	82,75	82,60	79,10

Preço negociado



Volume negociado



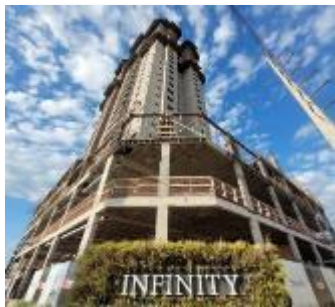
Detalhamento dos CRIs Investidos

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 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.

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 VARANDAS PARK II



Goiânia – GO
Incorporação Vertical
Série Única

Operação de financiamento à produção do empreendimento Varandas Park II, incorporação vertical localizada em Goiânia – GO da Construtora Realiza. +3 mil colaboradores diretos e indiretos, a Realiza já entregou +25 mil imóveis ao longo de 4 décadas de história.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de participações;
- AF de Imóvel;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- 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 EXCELSO



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 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



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 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 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.

CRI BURITI BRASIL TERRENOS



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 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 A&C LIMA



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.

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.



Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 habt.xpasset.com.br

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

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