



HABITAT



Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório de Monitoramento de Ativos
3T/2025

Carta do Gestor

No terceiro trimestre do ano, o Federal Reserve reduziu em 0,25 ponto percentual a taxa básica de juros, para o intervalo de 4,25% a 4,5%, em linha com as expectativas do mercado. Arelada a uma mudança na postura da instituição (Banco Central Americano), que neste momento demonstra maior sensibilidade a sinais de desaceleração econômica, a decisão refletiu a reação dos membros do comitê aos dados mais recentes e abaixo das expectativas no mercado de trabalho — o qual pode estar sendo impactado por restrições na oferta de mão de obra e pela redução da imigração.

Ademais, esse período, a nível de Brasil, foi marcado por novos desgastes institucionais, como a investigação no INSS, que revelou um esquema de descontos ilegais em aposentadorias e pensões desde 2016, e o episódio do IOF, em que, na busca por equilíbrio nas contas públicas, o governo propôs uma série de aumentos nos impostos pagos por instrumentos e transações financeiras. Os eventos contribuíram para o aumento da percepção de fragilidade institucional, em um momento em que a popularidade do governo já se encontrava em baixa. Já do lado da política monetária, o Copom realizou dois ajustes consecutivos, levando a taxa de juros ao patamar de 15% ao final do 2º trimestre e mantendo até o 3º trimestre do ano. Nos comunicados, o tom cauteloso em relação à trajetória inflacionária se sobressaiu, com destaque para o ambiente externo ainda adverso.

Esse cenário mantém a “guarda alta” da gestão para o mercado imobiliário, diante da escassez de *funding* e do alto custo de novos financiamentos em um setor altamente intensivo em capital e muito dependente de crédito. Ainda assim, a gestão entende que o ano de 2025 tem capacidade de manter um desempenho positivo, dados os números mais recentes, com resiliência e potencial de crescimento sustentado, observadas as diferentes segmentações e demandas dos compradores, mesmo diante dos desafios macroeconômicos e financeiros citados anteriormente. O mercado de capitais continua aquecido, com aumento dos estoques de CRI, mas com emissões em patamares inferiores aos observados no primeiro semestre de 2024, que atingiu níveis recordes, especialmente em operações de dívida e FIIs. A poupança fechou o mês de setembro com mais de R\$ 15,01 bilhões em resgates, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 7,14 bilhões, o que mantém a apreensão em diversos players do setor, que buscam novas formas de liberar mais saldo das aplicações para financiamentos imobiliários, como, por exemplo, a redução do percentual de depósitos compulsórios.

Quanto ao mercado imobiliário, as incorporadoras mantiveram um desempenho positivo ao longo do trimestre, ainda que com algum arrefecimento, principalmente na velocidade de vendas e com maior dispersão entre os players, na esteira do ambiente macroeconômico desafiador, das taxas de juros ainda elevadas e de fatores próprios e cíclicos do setor. A escassez de recursos da poupança e a permanência da Selic em patamares altos levaram os bancos a reajustarem as taxas de financiamento imobiliário. No entanto, o setor de média e alta renda — menos subsidiado — continuou apresentando volume relevante de lançamentos e estoques, evidenciando resiliência mesmo no cenário adverso, sendo que, em particular, surpreende o padrão médio, extrato mais afetado pelo ambiente de juros e aumento de custos. Desde a implementação do novo Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2023, medidas adicionais foram incorporadas para fortalecer o segmento, sobretudo o econômico, incluindo suplementação de recursos do FGTS, que continua garantindo fôlego ao *funding* das construtoras. Ainda no segundo trimestre de 2025, o governo anunciou a ampliação do programa, com a criação da “Faixa 4”, incluindo famílias com renda de até 12 mil reais por mês e taxa de juros subsidiada para a compra de imóveis de até 500 mil reais.

A pressão internacional após a guerra tarifária pode impulsionar a alta do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), em função dos insumos afetados indiretamente pela cotação do dólar — uma preocupação já existente no final de 2024 —, uma vez que pode comprometer a viabilidade de novos projetos e pressionar as margens das incorporadoras. Esse aumento de custos tende a afetar, particularmente, empresas com ritmo acelerado de vendas, que atuam nas faixas de renda mais baixas e possuem maior exposição a contratos de longo prazo, dificultando o repasse dos reajustes aos consumidores.



Carta do Gestor

No mercado imobiliário de São Paulo, em termos de lançamentos residenciais, houve crescimento de 44% no volume de unidades no comparativo de 12 meses com junho de 2024, totalizando 124,2 mil unidades em junho deste ano, com aumento expressivo tanto no segmento econômico quanto no de média e alta renda. Já a comercialização avançou 27% no período, alavancada pelo setor econômico, com alta de 52%. Apesar disso, o maior Valor Geral de Vendas (VGV) comercializado continua concentrado no segmento de média e alta renda, que respondeu por R\$ 39,4 bilhões (68%) do total de R\$ 57,6 bilhões em São Paulo nos últimos 12 meses. O VSO (vendas sobre oferta) fechou o mesmo período com alta de 3,5 pontos percentuais em comparação com junho de 2024, atingindo 62,5%, corroborando os dados resilientes do trimestre, que se encerrou com 31.805 unidades lançadas e 29.462 unidades vendidas, majorando a oferta total para 64,3 mil unidades — sendo apenas 1% de estoque pronto e o restante dividido igualmente entre unidades em construção e na planta.

Apesar dos dados sólidos, o momento exige cautela, seleção rigorosa e monitoramento constante das operações pela área de gestão. O nível elevado das taxas de juros afeta fortemente o resultado das empresas, sobretudo naquelas que carregam alavancagem atrelada ao CDI. Mesmo com a melhora do mercado de crédito privado e das estruturas, os devedores mais alavancados seguem sob intensa avaliação, e ainda são registrados diversos eventos de crédito no mercado (denominados “eventos de default”). Dessa forma, a gestão permanece priorizando alocações em empresas com balanços sólidos ou em estruturas de securitização robustas, com ampla sobrecolateralização e mecanismos eficazes de mitigação de riscos.

Conforme reportado nos últimos gerenciais, este Relatório de Monitoramento utilizará os dados de agosto/25 para os cálculos de razões e rating, e as informações gerenciais de setembro/25 para detalhamento da carteira, extraindo o máximo das atualizações e alocações do Fundo. No que tange ao portfólio, destaca-se a maturidade da carteira de CRIs investidos, com a maior parte dos ativos já performados e com obras entregues ou em fase final — evidenciado pelo percentual médio de obras em 83% e de vendas em 79%. O percentual em caixa segue abaixo de 5%, conforme o último relatório mensal, e o Fundo segue gerenciando o recebimento de amortizações dos ativos já investidos, além do pipeline de tranches adicionais e novas operações, aumentando a diversificação do portfólio. Hoje, o HABT conta com presença em 17 estados do país e projetos de tipologias variadas e lastros pulverizados, mitigando riscos específicos de cada segmento.

Do início do ano até setembro de 2025, **foram investidos R\$ 226,97 milhões em diversos ativos, à taxa média de IPCA + 11,75% a.a. e CDI+ 5,35% a.a.** Como já pontuado nos relatórios gerenciais do período, as novas operações possuem devedores robustos e consolidados no mercado, na maior parte dos casos já conhecidos pelo próprio Fundo em outras operações, bem como estrutura com excesso de garantias frente aos saldos dos CRIs. A equipe de gestão espera continuar reinvestindo as amortizações recebidas mensalmente dos ativos de forma benéfica aos cotistas, com taxas atrativas e garantias já testadas em operações anteriores.

No período, o time de Gestão realizou a **venda de R\$ 16 MM em ativos que não estavam com a performance esperada** e apresentavam um risco desajustado para as taxas de investimentos realizadas (CRIs Hanei, Allure e Forma). Como fato subsequente relevante, e em linha com o objetivo de mitigar riscos em operações com baixa performance, os CRIs **Infinity** e **Alta Vista** tiveram seus vencimentos antecipados decretados junto às respectivas securitizadoras. A análise da situação e os próximos passos para cada um desses ativos encontram-se nas seções específicas a seguir.

Apesar do ambiente macro desafiador, observamos impactos pontuais na carteira do Fundo, sem uma piora geral dos índices de cobertura de garantias dos projetos, evidenciado pelo LTV médio da carteira de 52% e pela Razão de Garantia Geral média de 185%. A equipe de Gestão permanece realizando reuniões recorrentes com as companhias desenvolvedoras e visitas periódicas aos projetos para acompanhar a evolução das carteiras e das obras, quando aplicável.

Métricas de Monitoramento

Nesta seção, são apresentadas as principais métricas de monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo, bem como sua metodologia de cálculo e considerações sobre os resultados. Na visão do gestor, a combinação destes dados com os relatórios qualitativos apresentados nas páginas subsequentes e nos relatórios mensais é a melhor maneira de analisar a saúde do portfólio.

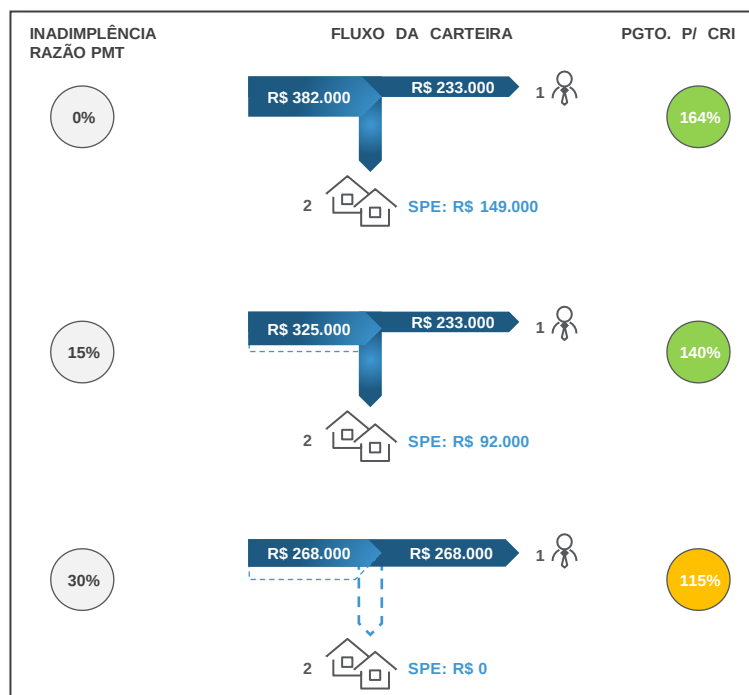
RAZÃO DE GARANTIA PMT

A Razão de Garantia PMT é o índice de cobertura dos pagamentos mensais, ou seja, a relação entre o fluxo de recebíveis da carteira pago na conta do CRI em um determinado mês (excluindo os pagamentos antecipados e vendas à vista, e descontando as despesas recorrentes do CRI) e o valor da parcela do CRI (PMT = Juros + Amortização Ordinária) do mês seguinte.

$$RG_{PMT} = \frac{(\text{Recebimento da Carteira} - \text{Recebimentos Antecipados} - \text{Despesas})}{\text{PMT Mês Seguinte}}$$

É definida uma razão mínima em contrato e, caso a razão em determinado mês fique abaixo desse valor, não há devolução de excedente para a empresa, sendo o montante utilizado para amortização extraordinária do CRI. Esse trigger tem como objetivo diminuir a exposição ao ativo e acelerar o prazo de quitação do CRI — e, consequentemente, a Duration —, uma vez que a redução do fluxo mensal muitas vezes pode indicar uma deterioração da carteira.

É importante destacar que esse indicador tende a ser menos representativo em operações vinculadas a incorporações. Isso ocorre porque, durante a obra, a PMT geralmente inclui apenas a parcela de juros, e o fluxo de recebíveis é menor e menos padronizado em relação às parcelas de repasse na entrega do empreendimento. Essa diferença afeta tanto o numerador quanto o denominador da fórmula, trazendo maior complexidade à análise do índice. Abaixo, trazemos um exemplo do que ocorre quando a Razão de Garantia da PMT fica abaixo da Razão Mínima. Neste exemplo, temos uma carteira com fluxo esperado de R\$ 382.000/mês e um CRI com pagamento mensal de R\$ 233.000, além de Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 120%.



Enquanto a Razão estiver enquadrada, ou seja, acima de 120%, o fluxo da carteira é utilizado para pagar o CRI e o valor remanescente é devolvido para a SPE – Sociedade de Propósito Específico –, desenvolvedora do empreendimento. Isso acontece nos dois primeiros cenários do exemplo.

Caso a Razão fique abaixo de 120%, não há devolução de valores para a SPE e o excedente (R\$268.000 – R\$233.000 = R\$35.000) é utilizado para amortização extraordinária do CRI, reduzindo o saldo devedor da operação.

Métricas de Monitoramento

LOAN-TO-VALUE (LTV)

O LTV é um indicador utilizado para determinar o percentual do valor de garantia que a dívida representa – quanto menor este indicador, maior o nível de cobertura da operação. Tradicionalmente, o “valor de garantia” seria o valor de um imóvel - no caso dos CRIs pulverizados, é considerado o valor da carteira e do estoque do empreendimento. No cálculo definido, os fluxos de recebíveis futuros são trazidos a valor presente pela taxa da operação e, na Carteira Inadimplente e no Estoque, é aplicado um desconto de 40% (fórmula abaixo).

$$LTV = \frac{(\text{Saldo Devedor CRI} + \text{Valor Tranches Futuras Necessárias para Obra})}{[\text{Valor Presente Carteira Adimplente} + (60\% \times \text{Valor Presente Carteira Inadimplente}) + (60\% \times \text{Valor Estoque})]}$$

É importante ressaltar que, no valor da dívida, não são consideradas as tranches futuras que não são necessárias para obra – isso porque estas tranches só são integralizadas se as Razões de Garantia e o LTV estiverem enquadrados. Ou seja, o LTV pode sofrer um impacto negativo (aumentar) por alguns motivos: (i) aumento do Saldo Devedor do CRI, no caso de correção monetária muito alta; (ii) aumento da inadimplência; (iii) distratos de clientes adimplentes; (iv) integralização de tranches adicionais.

RAZÃO DE GARANTIA GERAL

A Razão de Garantia Geral tem como objetivo calcular o inverso do LTV – porém considerando apenas o Valor Presente da carteira adimplente. Ou seja, esta razão indica qual o percentual de cobertura da operação considerando apenas a carteira adimplente. É definida uma razão mínima em contrato (que deve ser de no mínimo 110% para os ativos alvo investidos pelo Fundo) e, caso a razão em determinado mês fique abaixo deste valor, há uma amortização extraordinária para reenquadramento da Razão.

$$RG_G = \frac{\text{Valor Presente Carteira Adimplente}}{(\text{Saldo Devedor CRI} - \text{Saldo Fundo de Reserva})}$$

INADIMPLÊNCIA

Em certos momentos, o Fundo recebe alguns questionamentos sobre o aumento da inadimplência média da carteira divulgada no Relatórios Gerenciais. Portanto, segue uma explicação em mais detalhes dos monitoramentos de inadimplência feitos pela Gestora e o motivo pelo qual, de forma isolada, esta não é a métrica mais adequada para análise do portfólio, bem como a diferença entre inadimplência nas carteiras de recebíveis e inadimplência da operação.

Inicialmente, é fundamental destacar que os números apresentados se referem à inadimplência nas carteiras de recebíveis (mutuários atrasando suas parcelas mensais), e não no pagamento dos CRIs ao investidor (Fundo). As operações do Fundo são estruturadas de forma que existe um excesso relevante de recebíveis frente ao valor das PMTs mensais dos CRIs, já projetando um nível base de inadimplência nas carteiras. No processo de análise e acompanhamento das carteiras de recebíveis atreladas aos CRIs, são considerados como inadimplentes os mutuários com mais de 02 (duas) parcelas em aberto. O percentual de inadimplência que é controlado internamente é calculado com base no número de clientes inadimplentes:

$$\text{Inadimplência do empreendimento} = \frac{n^{\circ} \text{ de contratos inadimplentes}}{n^{\circ} \text{ contratos ativos}}.$$

Métricas de Monitoramento

A redução da inadimplência de um mês para o outro pode ser resultado de (i) um aumento no número de contratos ativos, devido a novas vendas, ou (ii) uma redução no número de contratos inadimplentes. Na sequência, cada um destes cenários é analisado separadamente.

Quando há um aumento no número de contratos ativos, ou seja, novas vendas, é importante entender os critérios de venda do incorporador/loeador, se foram vendas saudáveis, feitas com análise de crédito/renda do comprador ou não. A tendência é que, conforme seja possível observar o histórico de pagamentos desses novos mutuários, alguns se tornarão inadimplentes – ou seja, não é uma melhoria 100% sustentável.

Quando há uma redução no número de contratos inadimplentes, ela pode acontecer por dois motivos: (i) clientes que estavam inadimplentes quitaram as parcelas em atraso e voltaram a pagar, ou (ii) distratos. A melhora na carteira e, consequentemente, no risco do CRI, acontece apenas quando há a primeira situação, ou quando há menos distratos do que novas vendas (vendas líquidas positivas). Abaixo, segue uma tabela com exemplo numérico para ilustrar que nem sempre a melhora no percentual da inadimplência significa que houve uma melhora na carteira.

	abr-25	mai-25	jun-25
Unidades Totais	450	450	450
Ativos	290	280	270
Adimplentes	250	250	250
Inadimplentes	40	30	20
Estoque	155	165	175
Quitados	5	5	5
Novas Vendas	-	0	0
Distratos	-	10	10
Vendas Líquidas	-	-10	-10
% Inadimplência	13,8%	10,7%	7,4%

Ao observar apenas a evolução do percentual de inadimplência, nota-se uma melhora significativa no índice, com redução de 13,8% para 7,4% em dois meses. O primeiro pensamento ao fazer essa análise, é de que houve uma melhora na carteira e no risco do CRI. Porém, quando analisado em mais detalhes, é possível constatar que esta redução foi resultado de distratos dos contratos que estavam inadimplentes, porém sem novas vendas. Ou seja, não houve melhora no risco do CRI, nem na “saúde” do ativo – os recebimentos mensais da carteira continuam os mesmos pois não houve retomada de pagamentos por clientes que estavam inadimplentes, simplesmente houve o distrato de clientes que haviam deixado de pagar sem que estes fossem substituídos por novos clientes pagantes.

Para que seja possível chegar a conclusões a respeito da evolução do status da carteira, é feito mensalmente este controle do número de distratos e novas vendas. Além disso, o mercado e as gestoras não usam sempre a mesma métrica de inadimplência, podendo variar pelo número de parcelas em atraso, tempo sem pagamento e/ou outros critérios objetivos. Ainda, alguns fundos optam por divulgar a inadimplência líquida acumulada – que é calculada com base no valor não recebido em comparação ao valor esperado.

Vale elucidar também que nível de inadimplência mais alto não significa necessariamente que o ativo está tendo uma performance ruim. O percentual de inadimplência da carteira varia de acordo com diversas características do projeto, como região geográfica e padrão construtivo. Por exemplo, é muito comum que projetos de multipropriedade apresentem maior inadimplência e distratos nas carteiras. Desta forma, as operações são estruturadas já considerando estas particularidades e, em paralelo, são exigidas grandes margens de recebíveis e garantias fortes. Como há grandes excedentes de carteira versus saldo do CRI, as operações tendem a suportar níveis mais altos de inadimplência e, mesmo assim, permanecerem saudáveis.

Por estes motivos, em nossa visão, a análise detalhada dos ativos requer uma avaliação muito abrangente e minuciosa, que considere as diversas métricas abordadas, ferramentas essenciais para medir a capacidade de cobertura dos pagamentos, a segurança financeira da operação e a proteção oferecida pelas estruturas desenhadas. Uma análise eficaz deve combinar todos esses elementos, garantindo uma visão completa e precisa da saúde do portfólio. Este enfoque integrado possibilita uma gestão mais robusta, com agilidade nos movimentos de mitigação de riscos e com uma tomada de decisão mais assertiva.

Rating

A Gestão tem uma metodologia de rating interna para monitoramento dos CRIs pulverizados, com base em 08 parâmetros ligados ao desempenho do CRI e da carteira de recebíveis, além de avaliação das obras e risco da operação.

- **Rating A+, A e A-:** Ativos com performance esperada ou superando as projeções iniciais;
- **Rating B:** Ativos que exigem monitoramento mais próximo e/ou que têm algum ponto de atenção que já está sendo endereçado positivamente;
- **Rating C:** Ativos nos quais estamos atuando para reenquadramento, ainda sem o resultado esperado, mas com viés positivo de recuperação do capital;
- **Rating D:** Ativos sem avanço nas tratativas comerciais, incluindo judicialização, execução de garantias e/ou com elevada complexidade de recuperação do capital;
- **Ativos Não Core:** Não entram nos critérios de Rating, mas possuem a análise qualitativa no final do relatório.

Nota	Rating
$x \geq 8,0$	A+ 
$7,5 \geq x > 8,0$	A 
$7,0 \geq x > 7,5$	A- 
$5,0 \geq x > 7,0$	B 
$x \leq 5,0$, com $> \% \text{recuperação}$	C 
$x \leq 5,0$, com $< \% \text{recuperação}$	D 

METODOLOGIA

Abaixo, seguem os 08 parâmetros avaliados para cada CRI e os pontos de análise em cada um deles. A partir da definição de notas de 1 a 10 para cada parâmetro, são aplicados os pesos (conforme tipo da operação) e definida a nota do CRI para apuração do *rating*.

Critério	Explicação
Avaliação de Risco	Nota definida pela equipe de Gestão, com base na avaliação dos riscos da operação e desempenho da carteira, além de situações pontuais como <i>waivers</i> , carência de amortização, etc.
Avaliação da Empresa & do Empreendimento	Nota definida pela equipe de Gestão, com base em avaliação da empresa e do empreendimento, considerando os pontos de análise abaixo, entre outros: ▪ Empresa – estrutura de governança; ▪ Empreendimento – sistemas internos de comercialização e cobrança.
Avaliação da Obra	Nota definida pela equipe de engenharia com base na avaliação dos riscos de entrega, financeiro, operacional e de suprimentos.
Razão do Fluxo Mensal	Avaliação com base na classificação da Razão do Fluxo Mensal com base na PMT Total (Senior + Subordinada) em uma de 04 categorias: (i) Razão $> 1,2x$ a razão mínima; (ii) Razão Enquadrada; (iii) Razão Desenquadrada, mas acima de 100%; (iv) Razão abaixo de 100%.
Percentual Vendido	Avaliação com base na classificação do percentual das unidades vendidas em uma de 04 categorias: (i) Acima de 90%; (ii) Entre 50% e 90%; (iii) Entre 30% e 50%; e (iv) Abaixo de 30%.
Inadimplência da Carteira	Comparação da inadimplência da carteira do empreendimento com base na média da tipologia dos projetos no portfólio. Classificação em uma de 04 categorias: (i) abaixo da média; (ii) até 30% acima da média; (iii) entre 30% e 50% acima da média; e (iv) mais de 50% acima da média.
Fluxo de Recebíveis	Análise do fluxo de recebíveis da carteira, comparando o valor recebido com o fluxo previsto. Classificação do fluxo em uma de 04 categorias: (i) $> 90\%$ do fluxo previsto; (ii) Entre 70% e 90% do fluxo previsto; (iii) Entre 40% e 70% do fluxo previsto; e (iv) $< 40\%$ do fluxo previsto.
Loan-to-Value (LTV)	Avaliação com base na classificação do LTV em uma de 04 categorias: (i) abaixo de 30%; (ii) entre 30% e 50%; (iii) entre 50% e 60%; e (iv) acima de 60%. Lembrando que, neste caso, quanto menor o LTV, menor é o risco.

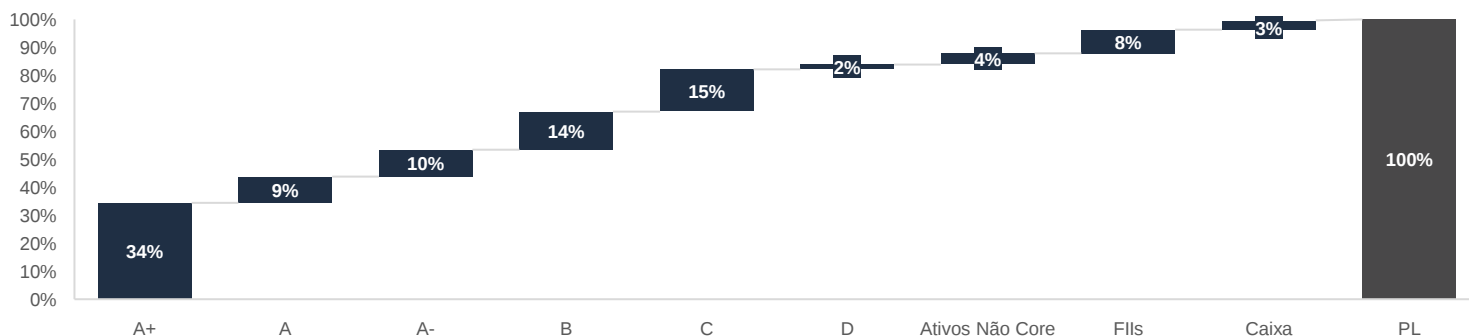
Critério & Peso no Rating do CRI	C/ Amortização Mensal		S/ Amortização Mensal	
	Em Obras	Obras Concluídas	Em Obras	Obras Concluídas
Avaliação de Risco	20,0%	21,4%	22,1%	24,2%
Avaliação da Empresa & do Empreendimento	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Avaliação da Obra	10,0%	0,0%	12,1%	0,0%
Razão do Fluxo Mensal	15,0%	16,4%	0,0%	0,0%
Percentual Vendido	15,0%	16,4%	17,1%	19,2%
Inadimplência da Carteira	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Fluxo de Recebíveis	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Loan-to-Value (LTV)	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%

Rating

Abaixo, apresenta-se um resumo dos CRIs da Estratégia Core do portfólio em 30 de Setembro de 2025 com a análise das Razões de Garantia e o Rating Interno de cada um. Na sequência, a análise detalhada e descritiva de cada CRI. Ao final, são apresentados os Ativos Não Core e atualizações dos vencimentos antecipados da carteira.

CRI	Emissor	Indexador	Taxa	Duration	% PL Fundo	LTV	Razão Garantia PMT	Razão Garantia Geral	Rating
INFINITY TMI	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	9,80%	0,76	4,36%	70%	N/A	72%	C
INFINITY TMI	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	0,87	3,23%	90%	N/A	41%	C
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	4,40	3,22%	30%	416%	307%	A+
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	3,91	3,28%	61%	195%	146%	A+
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	2,97	6,37%	40%	340%	325%	A+
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	2,33	6,23%	41%	218%	263%	A+
GAV PORTO 2 LIFE	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,75%	2,50	4,96%	35%	600%	350%	A+
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	1,78	2,89%	43%	355%	163%	A-
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	1,74	1,98%	62%	235%	112%	B
BRDU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,50%	3,12	4,59%	55%	138%	144%	A
CHATEAU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	1,82	3,91%	32%	114%	194%	A-
IPIOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	1,31	3,71%	45%	124%	158%	A
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	1,72	2,78%	80%	N/A	48%	C
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	0,15	2,20%	60%	100%	120%	C
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	3,12	2,18%	56%	187%	157%	A+
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	4,14	2,14%	68%	120%	139%	B
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	3,23	1,94%	47%	124%	116%	B
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	2,71	1,81%	39%	181%	157%	A+
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	3,34	1,71%	51%	140%	143%	B
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	3,71	1,66%	82%	N/A	42%	C
SKY	VIRGO (SÊNIOR)	INCC	11,50%	0,31	1,32%	31%	N/A	160%	B
SKY	VIRGO (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	0,31	0,33%	39%	N/A	128%	B
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	4,12	1,47%	28%	499%	218%	A+
VARANDAS PARK II	CANAL (ÚNICA)	CDI	5,25%	2,60	1,36%	80%	N/A	373%	A-
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	1,09	1,36%	17%	206%	381%	A+
CAPIVARI	VIRGO (ÚNICA)	IGPM	11,50%	1,72	1,33%	49%	115%	141%	B
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	4,29	1,15%	60%	94%	102%	B
OCEAN BARRA	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	5,85	0,90%	100%	0%	100%	D
OCEAN BARRA	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	5,85	0,23%	130%	0%	77%	D
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	3,73	1,09%	44%	134%	166%	A
MORRO DA MATA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	10,50%	1,93	1,06%	45%	211%	209%	A+
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	2,55	1,00%	47%	133%	154%	B
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	0,99	0,89%	27%	253%	506%	A+
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,24%	0,57	0,86%	17%	240%	291%	A+
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	3,90	0,79%	25%	N/A	190%	A-
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	3,71	0,79%	68%	N/A	13%	C
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	1,76	0,67%	25%	55%	278%	B
BRAVA DOURTEEN	VIRGO (ÚNICA)	CDI	6,00%	2,50	0,67%	58%	N/A	167%	A-
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	1,46	0,59%	200%	0%	50%	D
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	1,34	0,49%	45%	N/A	250%	A+
COPACABANA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	8,75%	2,49	0,19%	26%	296%	450%	A+
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	0,55	0,14%	38%	0%	123%	C
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	2,13	0,01%	27%	200%	385%	A+
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	1,79	0,00%	9%	N/A	387%	B

RATINGS (% P.L)



"N/A" = Não aplicável – Operações com estrutura full cash sweep em que a Razão de Garantia PMT não é critério de enquadramento.

Análise do Portfólio

CRI INFINITY | 4,36% do P.L (Sênior) | Rating **C** | 3,23% do P.L (Subordinada) | Rating **C**

O empreendimento Infinity, incorporado pelo **Grupo TMI** em Rondonópolis – MT, conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais de alto padrão construtivo. A operação foi estruturada para financiar a obra do empreendimento, sendo lastreada na cessão dos recebíveis da incorporação vertical. A emissão e os investimentos iniciais foram realizados no início de 2022. A operação conta com um pacote de garantias devidamente formalizado: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundos: (a) Fundo de Reserva; (b) Fundo de Despesas; e (c) Fundo de Obras.

Durante o curso da operação, a TMI obteve um desempenho acima da média na execução da obra, no entanto, conforme reportado nos últimos Relatórios de Monitoramento pelo time de Gestão, a carteira do empreendimento sempre apresentou elevado nível de inadimplência e comportamento pouco previsível, o que gerou recorrentes desenquadramentos nas razões de garantia da operação. A devedora, em tais eventos, foi notificada pela securitizadora e a Gestão manteve cobrança recorrente ao controlador, que, ao longo dos eventos passados, passou a aportar recursos tanto para evoluir nas obras quanto para pagamento complementar dos juros, quando necessário.

A partir de julho/25, o **Grupo TMI** não realizou o aporte para complemento dos juros da operação e deixou notas fiscais de fornecedores relacionados a obra em aberto. Diante desse cenário, o time de Gestão abriu diversas frentes de cobrança da devedora, visando a estruturação de um plano de ação para concluir a obra e viabilizar os repasses bancários dos clientes.

Sem avanços concretos e diante da ausência de retornos satisfatórios por parte da devedora, a equipe de Gestão, por meio da securitizadora, contratou o escritório **Galdino Advogados** para realizar uma análise preliminar dos documentos dos CRI e do contexto jurídico da operação. Além disso, também pelo intermédio da securitizadora, a **Trinus** foi contratada para realizar uma análise do custo de término dos empreendimentos e uma auditoria da carteira de recebíveis, em conjunto com a **NEO**, com o objetivo de avaliar a viabilidade financeira e os riscos associados à conclusão dos projetos. As medidas adotadas já trazem maior visibilidade da situação, permitindo decisões estratégicas mais assertivas.

Como consequência dos diversos descumprimentos identificados na operação e dos resultados das auditorias, foi decretado o vencimento antecipado da operação. A equipe de Gestão já está implementando medidas jurídicas e operacionais, em conjunto com todas as partes envolvidas, para mitigar riscos, levantar cenários para conclusão do projeto e liquidar as unidades disponíveis, visando preservar o capital investido.

O empreendimento está com aproximadamente 85% de obra concluída, na fase de acabamento interno e externo, como pintura, revestimento cerâmico, instalação de bancadas e massa na fachada. No momento, a obra permanece sem avanço físico, com todas as atividades paralisadas devido a problemas financeiros da devedora. Do ponto de vista técnico, entendemos que existem diversas frentes de trabalho remanescentes, porém já parametrizadas e mapeadas.

O LTV da operação encontra-se entre 80% e 90% considerando o novo orçamento de obra e as inconsistências reportadas na auditoria da carteira de recebíveis.

habt.xpasset.com.br | Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br



Análise do Portfólio

CRI POR DO SOL III | 3,22% do P.L (Sênior) | Rating **A+** | 3,28% do P.L (Subordinada) | Rating **A+**

Conforme divulgado nos relatórios gerencias de agosto e setembro de 2025, 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, quando foi emitido o primeiro CRI ainda no fundo HBTT11. Os CRIs Parque dos Poderes, Montserrat, Sorriso e Por do Sol II, que tinham uma taxa média de IPCA+ 10,05% foram repactuados com uma taxa média de emissão de IPCA+ 12,00%, aproveitando o momento de mercado mais restrito para majorar o spread médio. O HABT11 adquiriu R\$ 55,5MM do novo CRI em set/25.

O novo CRI nasce com LTV de 60% e consolida seis loteamentos localizados em Sorriso, Rondonópolis, Nova Mutum e Sinop, com valor agregado de aproximadamente R\$ 320 milhões, considerando carteira de recebíveis e estoque. A inadimplência média das carteiras é de 19%, e ainda restam 7,5% dos lotes disponíveis para venda, em linha com o histórico das operações anteriores. Todos os empreendimentos encontram-se com as obras concluídas, TVO emitido, carteiras performadas e bom nível de adensamento.

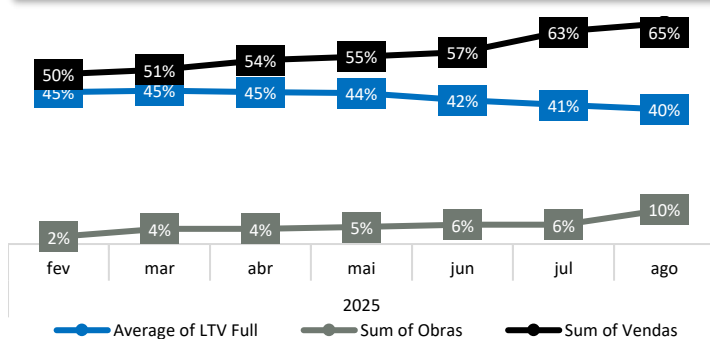
CRI GAV GRAN GARDEN | 6,37% do P.L | Rating **A+**

Operação lastreada nos recebíveis do Gran Garden Resort, da GAV Resorts, uma das maiores operadoras de multipropriedade do país. Os recursos foram destinados à equalização de caixa para a obra do empreendimento, que contará com 240 apartamentos e VGV aproximado de R\$ 700 milhões. O município de Gramado (RS) é um dos destinos turísticos mais visitados do país, tendo recebido mais de 7 milhões de turistas em 2023.

O investimento inicial foi realizado em janeiro/25, e desde então a carteira apresentou evolução de +25 p.p. nas vendas, com média de 350 vendas líquidas mensais. O valor presente da carteira elegível aumentou 42%, atingindo R\$ 260 milhões e reduzindo o LTV da operação para 40%, já considerando os futuros desembolsos de obra. A inadimplência permanece em 6%, e ainda restam cerca de 4.400 cotas disponíveis para comercialização.

A obra, composta por diversos blocos em área de 50.000 m², segue em ritmo acelerado. As etapas iniciais (movimentação de terra e contenções) estão avançadas, e alguns blocos já iniciaram estrutura. O efetivo em campo vem crescendo mês a mês, atingindo 140 funcionários na última medição. O time técnico acompanha de perto o andamento da obra, que já alcança 10% de execução, com conclusão prevista para o 1º semestre de 2028. As novas integralizações para sustentar o ritmo da obra estão previstas para outubro e dezembro deste ano.

A evolução da carteira e da obra resultou em upgrade do rating do CRI para a nota máxima.



Análise do Portfólio

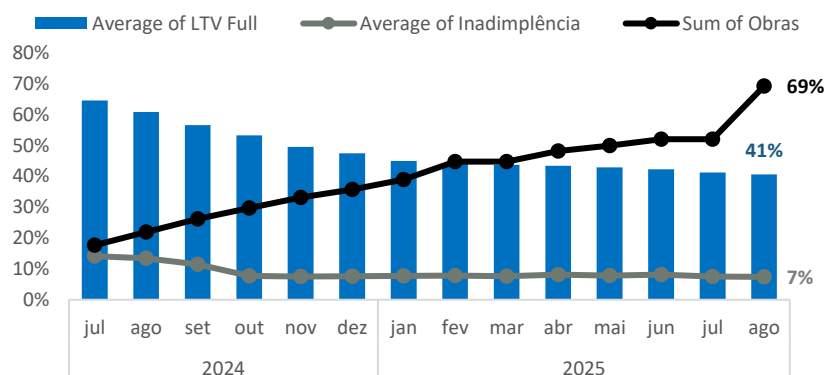
CRI HOT BEACH YOU | 6,23% do P.L | Rating **A+**

Operação lastreada na cessão dos recebíveis do Hot Beach You, do Grupo Ferrasa. O resort tem localização privilegiada e estrutura de lazer completa. Os recursos da emissão foram destinados à conclusão das obras.

A carteira segue apresentando desempenho positivo, com cerca de 100 vendas líquidas mensais. O percentual de vendas atingiu 95% (+15 p.p. no período), e a inadimplência permanece controlada em torno de 8%, patamar inferior à média do setor.

A obra alcançou 73% de avanço físico, superando o cronograma, com possibilidade de antecipar a entrega em até cinco meses (anteriormente prevista para setembro/26). O efetivo atual é de cerca de 200 colaboradores, com três torres em fase final de acabamento e áreas comuns avançando em paralelo. O acompanhamento técnico evidencia excelente qualidade construtiva e sequenciamento eficiente das atividades.

Além dos recursos integralizados via CRI, o *funding* da obra é complementado pela retenção da própria carteira de recebíveis. Com a provável antecipação da entrega, o time de Gestão avalia uma retenção adicional para reforço do Fundo de Obras, sem impacto relevante na saúde da operação, dada a performance comercial do grupo.



Análise do Portfólio

CRI GAV PORTO 2 LIFE | 4,96% do P.L (Subordinada) | Rating **A+**

Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, localizado no Porto de Galinhas (Ipojuca – PE). A GAV Resorts é uma das maiores desenvolvedoras de multipropriedades do país, com histórico robusto e mais de R\$ 3 bilhões em VGV lançado.

A obra encontra-se em fase final de conclusão (2º semestre/25), com mais de 1.000 colaboradores em campo. O avanço físico é de 95%, com prédios liberados para limpeza e montagem do enxoval, e áreas comuns (sauna, piscina, quadras, estacionamento) concluídas. O time técnico acompanhou toda a execução e atesta elevada qualidade construtiva.

A carteira atingiu 95% das vendas, com recebimentos mensais acima de R\$ 18 milhões e valor presente de cerca de R\$ 1 bilhão. A inadimplência é de apenas 5%, com forte recuperação de atrasos. O LTV é de 35%.



Análise do Portfólio

CRI GR GROUP | 2,89% do P.L (Sênior) | Rating **A-** | 1,98% do P.L (Mezanino) | Rating **B**

Operação lastreada na cessão dos recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham Club. O GR Group possui mais de 23 anos de existência e diversos projetos espalhados pelo Brasil – Incluindo hotéis, resorts, parques aquáticos e temáticos, loteamentos, entre outros.

Conforme reportado no último Relatório de Monitoramento, a companhia realizou diversas mudanças internas para ganho de eficiência nas frentes de cobrança e comercialização para recuperar o desempenho, como a revisão dos planos comercializados, mudança/consolidação da sede e reformulação do time de cobrança. Tais alterações na estratégia pressionam a carteira de recebíveis no curto prazo, com o aumento de distratos e maior foco nas vendas de maior qualidade e menor giro. A equipe de Gestão segue pressionando a companhia quanto às tratativas de melhora do percentual de inadimplência, elevado frente à *peers* do segmento, especialmente no clube de férias, que possui uma dinâmica de pagamentos naturalmente diferente dos demais – Ponto que ainda rebaixa o *rating* do CRI. Isolando apenas as carteiras dos multipropriedades, a inadimplência média é de 30%.

A carteira não apresentou grandes evoluções no semestre, ainda assim, a operação conta com um *overcollateral* ao observarmos a relação de garantias, evidenciado pelo LTV de 60% na série mezanino. Durante o restante de 2025, os esforços estão sendo 100% direcionados para a finalização das obras do CRI, direcionando parte do fluxo da carteira para majorar o Fundo de Obras da operação. Para o ano de 2026, com todas as obras concluídas e operando, a expectativa é destravar grande parte do valor do estoque do empreendimento Pitangui, que ainda possui 50% das cotas disponíveis para comercialização (+1.200 cotas), trazendo maior fluxo de recebíveis e melhorando as razões de garantia, que são duramente impactadas pelo desconto na parte do estoque e créditos inadimplentes.

Na obra de Barretos, tivemos a conclusão das 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, mas que não impactaram a inauguração. O percentual de conclusão é de 99,59%, com a operação já em andamento e riscos de entrega mitigados.

Já em Pitangui, 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 quarto trimestre de 2025.



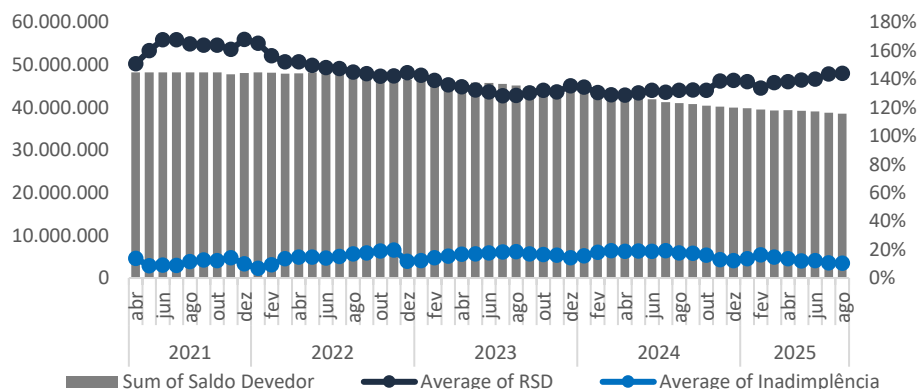
Análise do Portfólio

CRI BRDU | 4,59% do P.L | Rating **A**

Operação que tem como principal garantia a cessão fiduciária da carteira de recebíveis de seis loteamentos já entregues e performados da BrDU Urbanismo.

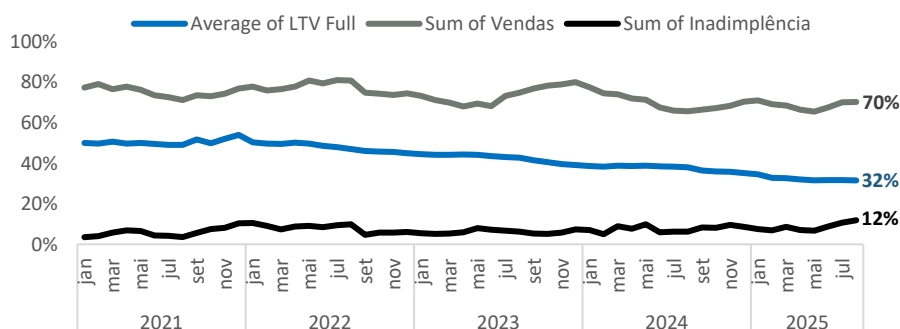
A companhia segue tendo resultados positivos com o plano de ações detalhado nos relatórios anteriores, a companhia conseguiu reduzir a inadimplência da carteira, através do distrato de clientes inelegíveis e recuperação/renegociação de algumas parcelas e aumentar o fluxo de vendas líquidas dos empreendimentos, melhorando as Razões de Garantia da operação.

O CRI permanece com todas as suas obrigações adimplentes e Fundo de Reserva enquadrado. O gráfico abaixo evidencia a recuperação das margens da operação, com a amortização ordinária do saldo devedor e melhora da ponta comercial supracitada, a Razão de Garantia Geral retornou para 144% enquanto a inadimplência da carteira também foi reduzida para o patamar de 11%. O LTV da operação é de 55% e os empreendimentos ainda contam com 552 lotes em estoque, totalizando valor estimado de R\$ 24MM. O rating da operação retornou para A.



CRI CHATEAU DU GOLDEN | 3,91% do P.L | Rating **A-**

Operação lastreada na cessão da carteira de recebíveis do empreendimento de multipropriedade Château du Golden, localizado em Gramado – RS. As obras foram concluídas em abril/2022. O percentual vendido e a inadimplência da carteira seguem com variações naturais do negócio e em patamares saudáveis. O projeto mantém ótima relação entre recebíveis e saldo da dívida, além de estoque remanescente de R\$ 61 milhões para comercialização. O LTV segue em trajetória de queda frente a anos anteriores. Apesar disso, o aumento recente da inadimplência e a lenta retomada das vendas afetaram o rating, que foi rebaixado para A-.

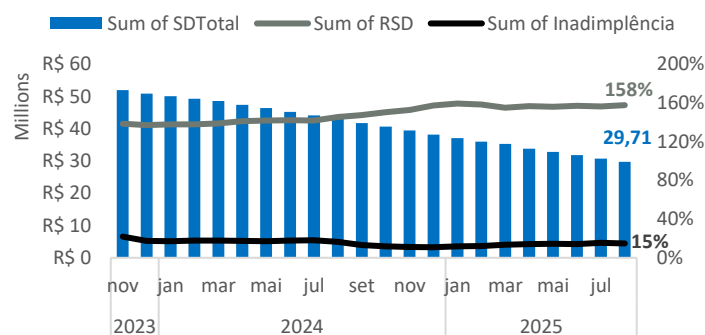


Análise do Portfólio

CRI IPIOCA II | 3,71% do P.L | Rating A

Operação lastreada em nota comercial, que conta com pacote de garantias robusto do Ipioca Beach Residence – Empreendimento de multipropriedade do Grupo MME entregue e performado em Maceió – AL. O Fundo financiou as obras do multipropriedade através de CRI inicial, e, em vista do ótimo desempenho evidenciado, optou por expandir a parceria com o grupo, realizando emissão adicional de recursos em outubro de 2023. Além dos recebíveis e estoque do Ipioca Beach Residence, a operação teve a adição da cessão das receitas de gestão hoteleira, incluindo *pool* e condomínio do complexo, bem como receitas oriundas da gestão de dois outros hotéis em Maceió, realizada pela MME, e com o estoque de 7 unidades do Ipioca Beach Life, incorporação vertical residencial localizada também dentro do projeto.

A operação segue com desempenho satisfatório, apresentando LTV inferior a 45% considerando todas as garantias adicionais. Restam cerca de 1.100 cotas disponíveis (~18%), e a inadimplência estável em torno de 15%.



CRI ALTA VISTA | 2,78% do P.L | Rating C

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis, MT. O empreendimento do **Grupo TMI** é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021. A operação foi investida pelo Fundo em setembro de 2022 e conta com um pacote de garantias robusto, tais como: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundos: (a) Fundo de Reserva; (b) Fundo de Despesas; e (c) Fundo de Obras.

Como já reportado no CRI Infinity, o **Grupo TMI** não realizou o aporte para recomposição do fundo da operação e deixou notas fiscais de fornecedores relacionados a obra em aberto. Buscando sinergia nas pontas operacionais e jurídicas das operações, a equipe de Gestão, por meio da securitizadora, contratou o escritório **Galdino Advogados** para o contexto jurídico da operação e a **Trinus** foi contratada para realizar uma análise de custo de término dos empreendimentos e uma auditoria da carteira de recebíveis, em conjunto com a NEO.

Com o avanço das auditorias, o vencimento antecipado da operação foi decretado e a equipe de Gestão já está implementando medidas jurídicas e operacionais, em conjunto com todas as partes envolvidas, para mitigar riscos, levantar cenários para o término do projeto e liquidar as unidades disponíveis, visando preservar o capital investido.

Quanto ao andamento da obra, temos evolução acumulada de mais de 95%, faltando somente a instalação do elevador e finalização de um trecho de fachada. Todo o paisagismo já está realizado, acabamentos internos em fase final, faltando a realização de checklist e subsolos demarcados. Do ponto de vista técnico entendemos que as atividades remanescentes são pontuais e estão já parametrizadas e mapeadas. O LTV da operação está em entre 70% e 80% considerando os itens supracitados para conclusão da obra e as inconsistências reportadas na auditoria da carteira de recebíveis.



Análise do Portfólio

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT | 2,20% do P.L | Rating C

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos. As obras do projeto já foram concluídas.

A operação segue com sua Razão de Garantia PMT desenquadrada – O valor das amortizações vem sendo impactado por alterações na curva de pagamentos do CRI, conforme mencionado no relatório anterior, que vem beneficiando investidores da série subordinada em detrimento dos CRIs sêniores. Ainda assim, o Saldo Devedor da operação segue diminuindo conforme a dívida é amortizada.

A carteira não teve uma performance satisfatória no último período, com vendas líquidas negativas, resultado de alto volume de distratos. A equipe de Gestão do Fundo segue buscando soluções alternativas em conjunto às partes envolvidas, para melhor endereçar o fluxo de pagamentos do CRI e gerenciamento de caixa e passivos da companhia, observando sempre o prazo de vencimento da operação, que acontecerá em novembro de 2025.

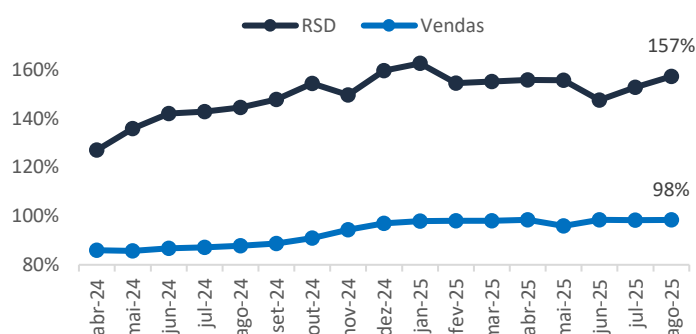


CRI LAREDO II | 2,18% do P.L | Rating A+

A operação é resultado da securitização dos recebíveis de três projetos entregues e performados da Laredo Urbanizadora. A companhia tem histórico de 25 anos na região e +20 empreendimentos entregues. O Fundo acompanhou a evolução das obras por meio de CRIs anteriores e, diante do desempenho positivo observado, decidiu realizar uma nova emissão em 2024, com aporte adicional de recursos à devedora, destinados a novos lançamentos e à gestão de caixa.

As carteiras presentes na operação mantiveram o ótimo desempenho do último período, com a iniciativa Laredo nas vendas B2B para construtores locais. Os projetos Villaredo Barra e Porto Poxim seguem praticamente 100% vendidos e o Maraú Mar Residence, que possui um ticket mais elevado, alcançou 82% das vendas, com destaque para a quitação de mais 17 unidades no período, acelerando a amortização da operação.

Os projetos tem inadimplência baixa, com a média inferior a 10% e a Razão de Garantia Geral da operação é de 157%, evidenciando ampla margem da carteira elegível frente a dívida.



Análise do Portfólio

CRI GR LOTEAMENTOS | 2,14% do P.L | Rating B

Operação estruturada lastreada nos recebíveis de dois loteamentos – Belo Monte e Aparecida Park – localizados em Aparecida de Goiânia – GO e desenvolvidos pela GR Loteamentos – Que faz parte do grupo GR, um dos maiores operadores de multipropriedade do país. As carteiras dos loteamentos pouco se movimentaram durante o período. Ambas seguem bem vendidas, com apenas 5% dos lotes disponíveis e com uma inadimplência em linha com o setor. Com a integralização da segunda série do CRI, a Razão de Garantia Geral ficou em 140%.

O Loteamento Aparecida Park está com um avanço de 87,34%, enquanto o Belo Monte está com 85,40%. No momento, as obras aguardam os trâmites documentais junto à Prefeitura Municipal e ao órgão ambiental competente, referentes à captação de água e à obtenção da outorga para uso dos recursos hídricos. Após liberado a documentação, as obras devem ser concluídas em até 90 dias. O recurso necessário para finalizar as obras já está na conta da operação. O time técnico da loteadora segue cobrando junto aos órgãos responsáveis e nosso time de engenharia tem acompanhado todas as etapas.



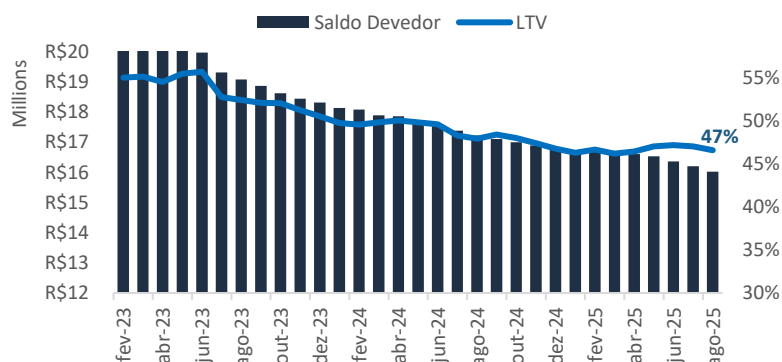
CRI OLÍMPIA PARK RESORT | 1,94% do P.L | Rating B

Operação lastreada na cessão fiduciária de recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos. A ultima etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019. O CRI atual foi emitido em 2023 e é resultado de uma securitização originalmente formulada em 2020, com os mesmos recebíveis que já estavam cedidos na emissão anterior. Durante a estruturação, foram realizadas análises e diligências robustas do grupo, que é bastante tradicional na região, com diversas outras frentes de negócios/projetos já performados. Os recursos integralizados foram utilizados para pré pagamento de CRI anterior e outras dívidas da companhia.

O desempenho de vendas foi negativo no período, com queda no percentual vendido em vista de cancelamentos de alguns contratos. Ainda assim, o empreendimento está 77% vendido e o LTV da operação é de 47%, reforçando o conforto no nível geral de garantias frente ao saldo da dívida. A operação vem sendo amortizada de forma acelerada devido aos mecanismos de *cash sweep* da estrutura. Desde o início do CRI, o saldo devedor foi reduzido em 20%.

Diante do elevado volume de distratos, decorrentes de tratativas comerciais usuais em projetos desse segmento, a SPE tem gerenciado os litígios relacionados à atividade. Em alguns casos, a securitizadora tem sido incluída no polo passivo das ações de maneira equivocada.

O departamento jurídico da securitizadora tem se posicionado sempre que necessário, reforçando a robustez da estrutura de securitização adotada. Por outro lado, as despesas jurídicas têm limitado a realização de amortizações extraordinárias, que anteriormente vinham ocorrendo em ritmo mais acelerado.



Análise do Portfólio

CRI RECEL | 1,81% do P.L. | Rating **A+**

Operação 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). O *rating* desta operação é penalizado por nível de inadimplência em 31%, movimento típico da economia da região, mesmo assim, os mutuários seguem pagando suas parcelas mensais em atraso. A operação é um ótimo exemplo de como o indicador de inadimplência quando analisado de forma individual por levar a conclusão errada acerca da saúde da operação. O desempenho geral segue bastante satisfatório, com a Razão de Garantia PMT média dos últimos 6 meses em 198% e a Razão de Garantia Geral em 157%.

CRI RESERVA DO VALE | 1,71% do P.L. | Rating **B**

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.

A carteira de recebíveis já é suficiente para quitação da operação dentro do prazo contratado, mas a comercialização do empreendimento continua performando, com uma média de 5 vendas líquidas por mês. Ainda restam 139 lotes disponíveis (~27%). O LTV da operação é de 50%, já considerando a última integralização realizada para financiar 100% das obras do empreendimento. Apesar da inadimplência na casa dos 20%, condizente com o setor/região, as razões de garantia estão na média de 140%, patamar saudável e com *upside* na visão do equipe de Gestão.

A obra está em fase final de execução estando hoje com 90% de obra executada. O orçamento do projeto passou por uma reestruturação recente, com atualizações de preços e quantidades, com isso durante esse período de estudos e levantamentos a obra apresentou pequenos avanços. Com o objetivo de viabilizar a conclusão do empreendimento, aprovamos o aporte financeiro necessário para o término, estando dentro do previsto na operação. Observou-se então o aumento do efetivo para 73 colaboradores entre equipes diretas e terceirizadas, com uma melhora significativa na produção e está prevista a chegada de novas frentes de trabalho voltadas à conclusão das atividades. A previsão de conclusão é ainda para o 2º semestre de 2025.



CRI VILA MARIANA | 1,66% do P.L. | Rating **C**

O time de Gestão concluiu as negociações com a devedora, trazendo um *player* para complementar o *funding* da obra e a adição de garantias descorrelacionadas do projeto, aumentando o nível de cobertura da dívida e trazendo um fluxo mensal performado para a amortização da dívida, como o excedente do CRI Shopping Catuaí, excedente do CRI Tribeca e o Contrato TATA Consulting, este último em fase de formalização. A taxa da operação foi majorada para IPCA+ 11,25% e o aval do sócio foi incluído. Em contrapartida, o Fundo passa a ficar com uma posição subordinada na Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo. O nível de vendas do projeto avançou para 42% no período, percentual ainda abaixo do esperado pelo Fundo para a região e produto. Em paralelo, as obras seguiram avançando conforme aportes da companhia, em percentual aproximado de 30%.

Análise do Portfólio

CRI EDIFÍCIO SKY | 1,32% do P.L (Sênior) | Rating **B** | 0,33% do P.L (Subordinada) | Rating **B**

A operação financiou a incorporação vertical localizada 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 os moradores. As obras foram concluídas em dezembro/2022, e o Habite-se já emitido. Em visita presencial ao empreendimento, foi possível observar a boa qualidade do produto entregue e diversos moradores já realizando obras em suas unidades.

Até o momento, a operação amortizou aproximadamente 50% do principal e a carteira de recebíveis atual, totalizando R\$ 15,1MM, já é suficiente para pagamento do saldo devedor remanescente (R\$ 12,66MM), e a operação possui ainda 64 unidades em estoque, somando VGV de aproximadamente R\$ 23MM. A Equipe de Gestão tem como expectativa a quitação da operação para o início de 2026.

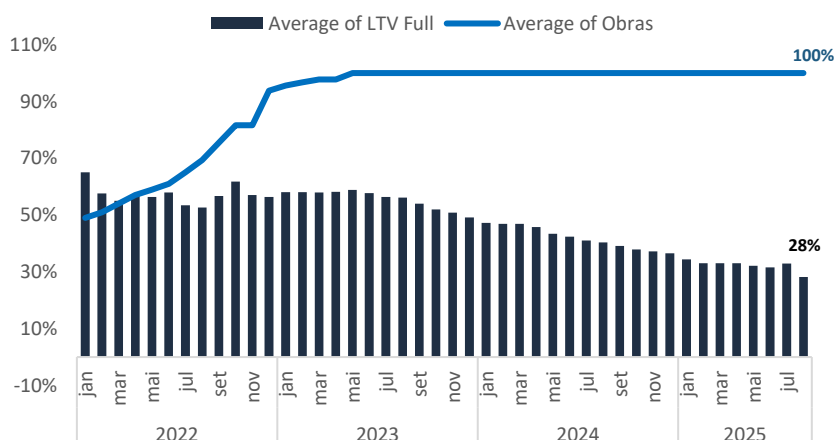
O ritmo lento de aprovações dos repasses é o principal detrator do *rating* da operação e o time de Gestão busca conectar soluções ao devedor para destravar o processo e viabilizar a quitação.



CRI JARDINS BOULEVARD | 1,47% do P.L | Rating **A+**

Operação lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia – CE.

O projeto foi entregue em 2023 e está 85,6% vendido. A inadimplência segue em patamar saudável, representada por apenas 20 mutuários do total de 375 contratos ativos (~5%). A carteira de recebíveis atual já é suficiente para quitação da operação dentro do prazo contratado e as amortizações estão reduzindo o LTV da operação, principalmente após a entrega do empreendimento, como é possível observar no gráfico abaixo.



Análise do Portfólio

CRI VARANDAS PARK II | 1,36% do P.L | Rating A-

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

A operação nasce com um LTV inicial de 20%, 61% das unidades vendidas e conta com 105 apartamentos para comercializar durante o período das obras.

A obra está em fase de execução de fundação, estando hoje com aproximadamente 2% de avanço físico. É um projeto novo no acompanhamento do time técnico, mas já foi realizada uma visita inicial para levantamento de todos os principais pontos e seguiremos com a recorrência de visita acompanhando todo o desenvolvimento da obra. A obra tem previsão de 27 meses de duração, concluindo no segundo semestre de 2027.



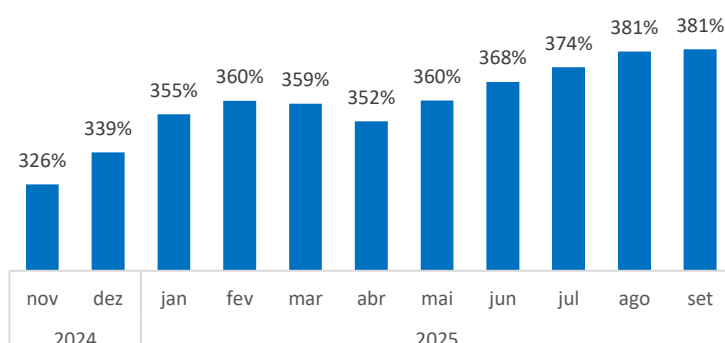
CRI GAV SALINAS | 1,36% do P.L | Rating A+

Operação lastreada em Nota Comercial do GAV Salinas Premium Resort, tem como garantia (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Empreendimento, (iii) Aval (PJ e PF) e (iv) Fundo de Reserva de 0,45% do volume da dívida ativa. O Salinas Park Resort é o primeiro empreendimento da Gav Resorts, inaugurado em 2018, é o primeiro empreendimento de multipropriedade de padrão internacional do norte do país.

Com o resort entregue e operante desde 2018, o empreendimento atingiu um grau de maturação com mais de 80% das cotas comercializadas e inadimplência de 8%, bem abaixo das médias do setor. O LTV da operação está em 16% e a Razão de Garantia Geral é de quase 4x o saldo da dívida. Com um cronograma acelerado de amortizações e vencimento em maio/2028.



Razão de Garantia Geral



Análise do Portfólio

CRI CAPIVARI ECO RESORT | 1,33% do P.L | Rating B

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. A operação faz parte da carteira do fundo desde outubro de 2021 e as obras do *retrofit* foram concluídas em agosto de 2022.

Conforme antecipado no último Relatório de Monitoramento, após a identificação de possíveis pontos de melhoria nas dependências do empreendimento, o time de Gestão concluiu o aditamento da operação, que passou a ter um prazo de vencimento mais longo, aproveitando a cauda de recebíveis que antes estava fora do desenho inicial, os dois principais sócios passaram a integrar o grupo de fiadores da dívida, trazendo maior alinhamento entre as partes, o CRI ganhou maior robustez com a criação de uma conta *escrow* para circulação integral dos recebíveis que compõem o lastro da operação. Em contrapartida, a amortização prevista para o 1º semestre de 2025 foi destinada a melhorias no empreendimento, incluindo: Novo restaurante com vista para o mirante; Nova praia artificial; Nova marina náutica; Renovação das salas de jogos e lazer (tirolesa, mini montanha russa); Renovação dos equipamentos de aquecimento das piscinas; Melhoria geral nos atendimentos e serviços prestados. Ainda com o objetivo de trazer melhorias para a operação, a Capivari alterou a gestão do empreendimento para um *player* com grande *expertise* no setor. A parceria envolve todos os âmbitos da operação, tais como vendas, cobranças, serviços, estratégia e outros.

Para o 2º semestre do ano, com a retomada do fluxo de amortizações programadas e a deflação do IGPM, a expectativa é uma redução do saldo devedor e melhora dos índices da operação, sustentadas pela carteira recebíveis e pelas vendas líquidas positivas, que já acumulam 90% do total de cotas. O LTV da operação é de 50% e a Razão de Garantia Geral de 140%.



CRI GUARAPUAVA | 1,15% do P.L | Rating B

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. As obras já foram concluídas, e o desempenho da carteira seguiu em linha com períodos anteriores, com pontual aumento de inadimplência. Em outubro/2023, foi realizada a quitação antecipada de uma das duas CCBs que compõem o CRI, e a subsequente liberação da garantia correspondente a este instrumento. O CRI ainda permanece com um pacote robusto de garantias no projeto, incluindo: (a) Cessão fiduciária dos recebíveis e estoque; (b) Alienação fiduciária de quotas da SPE; (c) Aval e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica e; (d) Fundo de Reserva.

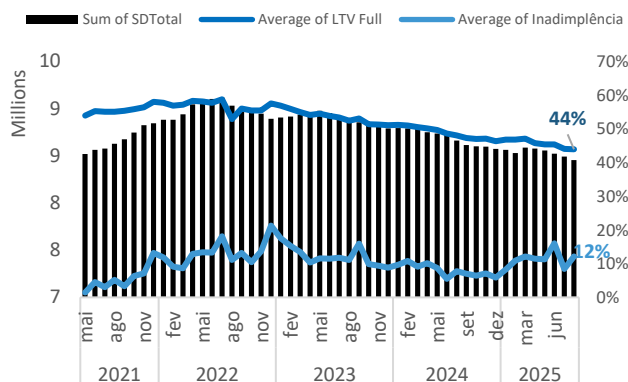
A carteira do empreendimento ainda não apresentou a recuperação necessária para enquadrar a Razão de Garantia PMT, porém a operação segue 100% adimplente com as PMTs mensais e o Tim de Gestão segue realizando conversas periódicas com a devedora para cobrar a execução do plano de ação e cobrança dos clientes inadimplentes.



Análise do Portfólio

CRI VILLA BELLA RESIDENCE | 1,09% do P.L | Rating A

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella, em Luziânia – GO. A carteira segue com desempenho saudável e todas as Razões de Garantia enquadradas em patamares superiores a 160% e LTV de 44%. Conforme o cronograma de amortização, o CRI começa a amortizar valores superiores a 0,5% a.m., tornando possível a redução do saldo devedor e melhora dos índices. O desempenho permaneceu bastante positivo no período, com 97% dos lotes vendidos e inadimplência de 12%.



CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL | 1,06% do P.L | Rating A+

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. A carteira de recebíveis segue com desempenho estável, com apenas 3 lotes em estoque, e possui ampla margem de garantias para fazer frente as obrigações no prazo da operação, com Razões de Garantia acima de 200%.



CRI GRAN PARADISO | 1,00% do P.L | Rating B

Operação estruturada para financiar o projeto Gran Paradiso, localizado em Campos do Jordão – SP. O projeto de multipropriedade do grupo SOMAH Construção e Incorporação conta com 130 apartamentos e bangalôs que dispõem de infraestrutura e lazer completo em uma das cidades mais turísticas do estado. A investida aconteceu pós término da obra, início das atividades de hotelaria e uso dos proprietários. Apesar da obra principal entregue, parte dos bangalôs, que ficam na parte superior do empreendimento, não foram concluídos.

A carteira possui 60% das 3.000 cotas comercializadas com uma tabela de vendas curta que resulta em um fluxo mensal de +R\$ 1,5MM em uma carteira elegível à valor presente de R\$90MM. A baixa inadimplência e o estoque remanescente produzem um LTV de 47% com margem para melhora conforme liquidação das cotas disponíveis.

O grupo comunicou a intenção de alterar os prestadores dos serviços de comercialização e gestão do empreendimento para players com históricos positivos no setor e apresentou um plano de ação para ajustar pontos que não ficaram no padrão desejado, como os acabamentos e capacidade do poço que abastece a água do projeto.

As análises necessárias estão sendo realizadas pelo time de Gestão para encontrar a melhor alternativa e atender as novas demandas, destravando recursos para suportar o CAPEX indicado sem prejudicar a distribuição de resultado do ativo.



Análise do Portfólio

CRI HOT BEACH SUÍTES | 0,89% do P.L | Rating **A+**

Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do multipropriedade Hot Beach Suítes. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo e localizado ao lado do projeto, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 9º mais visitado da América Latina em 2023, totalizando 914 mil visitantes, crescimento de 54% frente ao ano anterior. Conforme divulgado nos últimos relatórios, o Fundo aprovou em dez/23, junto com os demais investidores, um redesenho da curva de amortização do papel, acompanhado de aumento da taxa da operação, de 9,25% para 10,75%. O prazo final da operação permanece o mesmo, e o CRI segue tendo fluxo bastante relevante de amortizações mensais do saldo remanescente.

A carteira de recebíveis do projeto mantém o ótimo desempenho, com percentual vendido estável acima de 95%. Desde 2022, o grupo aproveita para girar a carteira e reduzir o número de clientes inadimplentes, em patamar atual de apenas 8%, número bem positivo frente à *peers* do setor. Para a série investida, já desconsiderando os recebíveis pós prazo da operação, o LTV é de apenas 26%.

CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL | 0,86% do P.L | Rating **A+**

Empreendimento de multipropriedade entregue e performado em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel, que conta com 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações. A gestão hoteleira do projeto vem apresentando desempenho bastante satisfatório, figurando entre as melhores avaliações no TripAdvisor. Em janeiro de 2025, a pedido da própria devedora, a operação teve um pré-pagamento parcial de 18% do saldo devedor, resultando em um aumento proporcional do colateral das garantias frente a dívida, como aponta o novo LTV, de apenas 16%. O CRI tem data de vencimento para o final do ano de 2026.

CRI BUSSOLARO EMPREENDIMENTOS | 0,79% do P.L | Rating **A-**

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, todos localizados no estado do MT. O desempenho das carteiras de recebíveis segue positivo, sem grandes variações, e o CRI segue sendo amortizado conforme cronograma previsto. A Razão de Garantia Geral é de 190%.

CRI VILA MADALENA | 0,79% do P.L | Rating **C**

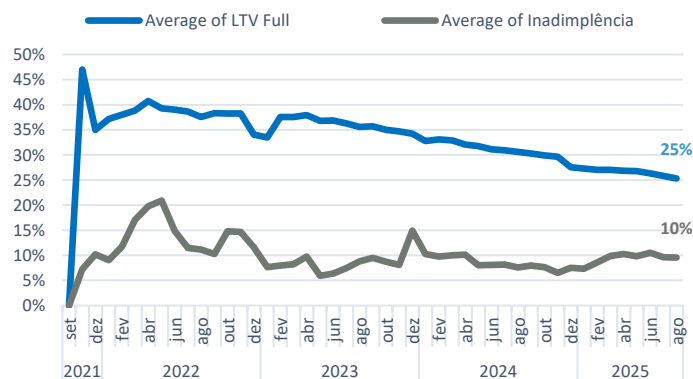
Operação que originalmente conta como garantia a hipoteca do terreno (convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo. O projeto foi lançado e atingiu, de forma subsequente, 23% de vendas em agosto/2025. O time de Gestão concluiu as negociações com a devedora, trazendo um *player* para complementar o *funding* da obra, permitindo a amortização dos valores retidos no Fundo de Obras da operação e possibilitando a adição de garantias descorrelacionadas do projeto, aumentando o nível de cobertura da dívida e trazendo um fluxo mensal performado para a amortização da dívida, como o excedente do CRI Shopping Catuaí, excedente do CRI Tribeca e o Contrato TATA Consulting, este último em fase de formalização. A taxa da operação foi majorada para IPCA+ 11,25% e o aval do sócio foi incluído. Em contrapartida, o Fundo passa a ficar com uma posição subordinada nas garantias iniciais do projeto.

Análise do Portfólio

CRI D URBANISMO | 0,67% do P.L | Rating B

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários de 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza. As obras de todos os projetos já foram concluídas.

O desempenho da carteira segue aquém do esperado pela equipe de Gestão, principalmente no que tange ao fluxo de recebimento mensal. Apesar disso, o loteador vem trabalhando a carteira com renegociações e distratos de mutuários sem perspectiva de pagamento e aportando para complementar o pagamento da PMT quando necessário. Esse comportamento beneficia os índices de garantia do CRI, que estão em suas melhores posições desde a emissão. A carteira segue mais de 90% vendida.



CRI BRAVA SIXTEEN | 0,67% do P.L | Rating A-

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, que conta com design diferenciado e uma série de automações inclusas nas áreas comuns.

Com os esforços adicionais das liberações reportados no último Relatório de Monitoramento, a obra foi finalizada em ago/25, com o habite-se já emitido e toda área comum finalizada e decorada bem como os apartamentos. Acompanhamos o projeto durante 16 meses de obra, com um bom andamento ao decorrer de todas as medições. Os ambientes foram todos entregues mobiliados, com um alto padrão de acabamento e qualidade.



Apesar da emissão ter vencimento apenas em 2028, o CRI já vem sendo amortizado com as parcelas mais robustas dos contratos. Com a entrega do empreendimento, o time de Gestão tem a expectativa de receber as parcelas de chaves e quitar a operação em breve. O empreendimento está 87% vendido, com apenas 2 unidades em estoque e uma unidade inadimplente, mesmo assim, a carteira vendida já é mais do que suficiente para quitar a operação, com uma Razão de Garantia Geral de 167%.

Análise do Portfólio

CRI LIVELLO GARDEN | 0,49% do P.L | Rating **A+**

Operação estruturada para financiar o empreendimento Livello Garden, desenvolvido pela incorporadora Level em Belém – PA. A operação nasceu com 100% das unidades vendidas e possui uma estrutura de amortização Full Cash Sweep.

A obra Livello Garden foi finalizada em agosto/25, com o habite-se já emitido e toda área comum finalizada bem como os apartamentos. Acompanhamos o projeto durante 19 meses de obra, finalizando com ótima qualidade de acabamento. Nosso time técnico esteve na obra durante toda a fase de construção, acompanhando os avanços e o projeto seguiu durante todo o período um ritmo bom de produção, respeitando a qualidade, sendo entregue aos clientes dentro do prazo.



Dessa forma, as parcelas de repasse já amortizaram grande parte do saldo devedor e a operação deve ser quitada de forma integral com ampla margem das garantias ainda dentro de 2025.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II | 0,19% do P.L | Rating **A+**

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). A carteira segue com desempenho estável, com 90% do empreendimento vendido e Razões de Garantia com aproximadamente 5x sobre o volume das obrigações do CRI.



CRI BURITI | 0,01% do P.L | Rating **A+**

Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos localizados em Parauapebas – PA, todos performados com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação.

A carteira permanece estável, com 93% dos lotes vendidos, e valor de carteira de R\$ 427 MM considerando os critérios do Fundo, resultando em LTV de 28%, cobertura bastante robusta frente ao valor da dívida.

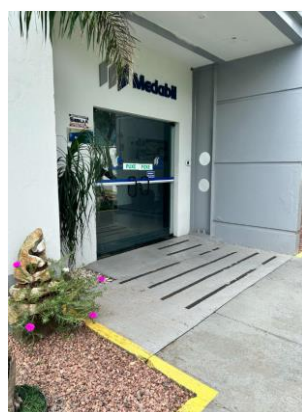


Análise do Portfólio – Ativos Não Core

CRI ZAVIT - MEDABIL | 2,17% do P.L

A Medabil Soluções Construtivas S.A é cedente de um CRI investido pelo Fundo em janeiro de 2022, em estrutura de *sale & lease-back* da fábrica em Nova Bassano – RS, responsável por aproximadamente 70% da receita da companhia. A equipe de Engenharia visitou o imóvel em 2024, onde foi possível evidenciar que a planta estava bem conservada, com instalações funcionando adequadamente e boa organização e qualidade. A operação conta com a Alienação Fiduciária do Imóvel como garantia.

A Medabil solicitou recuperação judicial, em vista de crescentes dificuldades financeiras apresentadas em balanço patrimonial. Com o acionamento do seguro fiança, parte da série sênior foi amortizada, melhorando o LTV da operação como um todo quando comparado com o valor do tijolo. O time de Gestão segue em tratativas com os efetivos devedores – dois fundos de investimento (“ZAVIT REAL ESTATE FUND– FII” e “MEZANINO ESTRUTURADO FII”), proprietários do galpão – sobre as negociações com a Medabil para um acordo extrajudicial e a volta gradual do pagamento dos alugueis, que abastecem o fluxo financeiro do CRI. As negociações estão avançadas e, no próximo Relatório de Monitoramento, há expectativa de definição do caso, seja por meio de um acordo comercial ou de uma decisão judicial que viabilize a liquidez do imóvel.



CRI VOLTIX SOLAR | 1,51% do P.L

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI foi destinado para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltáicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo *built-to-suit* para a rede laboratorial Fleury e uma para a rede de farmácias Drogasil. As obras já foram concluídas e a energização ativada. A operação permanece com os Fundos enquadrados e pagamentos acontecendo de forma regular.

CRI GAFISA - ESTOQUE | 0,29% do P.L

Operação de estoque com a Gafisa, incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como lastro debênture emitida pela Gafisa e possui como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas (estoque com Habite-se) de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 empreendimento no Rio de Janeiro. O Fundo já recebeu mais de R\$ 22,5 MM a título de amortização do CRI, e a companhia vem negociando a venda do estoque remanescente para quitar o restante do saldo devedor, que já representa menos de 10% do volume emitido.

Análise do Portfólio – Vencimentos Antecipados

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE | 0,90% do P.L (Sênior) | 0,23% do P.L (Subordinada) | Rating D

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE. Em vista dos problemas identificados pelo Fundo e já pontuados nos relatórios anteriores, especialmente relacionados ao atraso e paralisação das obras, bem como indícios de tentativas de alteração da conta de recebimento dos recebíveis, foi decretado vencimento antecipado da operação, e iniciado o processo de judicialização e excussão das garantias.

Toda a infraestrutura do loteamento está concluída e a parte elétrica foi iniciada, porém as áreas comuns e de lazer possuem ainda várias frentes a serem executadas, sendo hoje o maior desafio para a conclusão. A carteira está 87% vendida, mas boa parte dos mutuários suspendeu o pagamento das parcelas mensais em vista do atraso na entrega do projeto.

Conforme divulgado nos último relatórios, o Fundo não vem distribuindo resultado aos cotistas referente à este projeto há algum tempo, ou seja, o evento de vencimento não impactará o resultado a ser distribuído nos próximos meses. A execução segue em andamento, com discussão de foro (Local vs. São Paulo) em curso e comunicação entre a comissão de compradores do projeto e advogados da operação (FCDG). O time de Gestão continua avaliando eventuais propostas de compra da dívida e outras alternativas para recuperar o capital investido.

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO | 0,59% do P.L | Rating D

Conforme informado anteriormente, em 16 de Abril de 2021 foi declarado em Assembleia Geral de Titulares de CRI o vencimento antecipado da operação CRI Condomínio Leão Dourado em razão do descumprimento, pela Cedente, de obrigações constantes da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão. A cedente comercializou unidades do empreendimento e apropriou dos recursos ao invés de direcioná-los à conta centralizadora da operação e, portanto, a Securitizadora ingressou com ação judicial contra a cedente e os fiadores e está tomando as demais medidas judiciais cabíveis.

No que tange a execução das garantias, não houve grandes avanços nos trâmites judiciais. O ativo já está provisionado na carteira e as eventuais entradas de caixa pagas ao Fundo não vem sendo distribuídas aos cotistas, e sim utilizadas para redução do custo de aquisição do ativo. O time de Gestão segue estudando alternativas para a monetização do ativo.



Análise do Portfólio – Vencimentos Antecipados

CRI A&C LIMA | 0,14% do P.L | Rating C

Operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes localizado em Caruaru – PE que teve suas obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido. Desde a emissão, em abril/2019, o fundo recebeu a remuneração do papel e 70% do principal.

Em julho/25, a Securitizadora venceu a operação ao se deparar com um abandono completo das atividades da loteadora, que parou de realizar a cobrança dos clientes e reportar para a operação. Em assembleia, o time de Gestão aprovou a contratação de assessoria jurídica para auxiliar no caso e da assunção da Servicer para os serviços essenciais para continuidade da dívida.

Devido ao status de entregue e performando do empreendimento e do longo histórico de pagamento da carteira, a expectativa é que seja necessário um tempo para organizar o novo fluxo entre os clientes e o novo player, mas que os recebíveis voltem a fluir para a operação e quitem a série sênior da operação.

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE | 0,00% do P.L | Rating B

Conforme delineado em assembleias anteriores, após a Cedente ter incorrido na Hipótese de Recompra Total dos Créditos prevista no Contrato de Cessão, em razão do descumprimento de obrigações previstas referentes à reenquadramento das Razões de Garantia e à recomposição do Fundo de Reserva, foi declarado vencimento antecipado da operação.

Mesmo diante do vencimento, a operação atingiu uma nota B por conta da carteira de recebíveis do projeto, loteamento localizado em São João Del Rey, que apesar deterioração relevante de desempenho frente à análise inicial, verificada através do aumento da inadimplência e baixo adensamento no local, segue repassando recursos que totalizam cerca de R\$ 80.000/mês, valor que, após manutenção de despesas em conta, continua sendo pago às séries sêniore da operação – O Fundo concluiu a redução do custo de aquisição do ativo, recuperando 100% do principal investido, e, como fato subsequente, voltou a distribuir os rendimentos do ativo em janeiro de 2025.



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br. Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br.

HABITAT



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)