



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Outubro de 2025

Destaques do Mês

R\$ 0,95

Rendimento Distribuído

1,31%

Yield Mensal

16,93%

Yield Anualizado
+Gross-up

121,01%

% 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\$ 770.020.368,72

Valor da Cota (PL)

R\$ 94,75

Número de cotistas:

58.359

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.

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

Cenário Macro

Nos Estados Unidos, o Fed cortou em 0,25% sua taxa básica de juros para a faixa de 3,75% a 4,00%, confirmando o cenário mais provável precificado pelo mercado. Adicionalmente, o board da instituição não seguiu um consenso quanto a cortes futuros, e no discurso após a decisão, Jerome Powell foi cauteloso ao afirmar que não há garantias de corte na reunião de dezembro. Vale ressaltar que os atritos entre a administração de Trump e o Fed podem acarretar uma condução menos técnica das decisões de política monetária, além do fato de que antes do fim do ano é esperado a nomeação do próximo presidente da Instituição.

No cenário doméstico, a economia brasileira está em processo de desaceleração, os dados recentes de emprego apresentam sinais de arrefecimento na margem, no entanto, a situação atual é um mercado de trabalho ainda robusto, com desemprego nas mínimas históricas (5,6% em agosto). Além disso, outro destaque que vale ressaltar foi a aprovação do Congresso Nacional de uma medida que autoriza o governo a perseguir o piso da meta fiscal em 2025, essa medida evita o congelamento de R\$ 30,2 bilhões no ano e aumenta as preocupações com a situação fiscal para 2026 em diante. Outro ponto de atenção que deve ser levado em conta no cenário prospectivo são as medidas que serão adotadas para aumentar a popularidade do governo, com o objetivo de reeleição. No cenário prospectivo do Time de Gestão, é esperado que já no final de 2025 haja sinais de reaceleração da economia e que os gastos fiscais discricionários fiquem concentrados no primeiro semestre de 2026.

Na política monetária, já no início de novembro, o Banco Central decidiu por manter a taxa básica de juros inalterada em 15,00%, apesar de controlada, a inflação quando considerada o horizonte de tempo relevante para o Comitê de Política Monetária (Copom), segue acima da meta. O início de um novo ciclo de corte de juros permanece indefinido, com agentes do mercado neste momento divididos entre primeiro e segundo trimestre de 2026. A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 24 de novembro de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 4,45%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para -0,41%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 4,68%, o IGP-M em 0,92% e o INCC-M em 6,41%. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou um resgate líquido de R\$ 9,65 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 6,25 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como 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 FIIs, outubro registrou valorização de 0,12% no IFIX. Na avaliação da Gestão, há espaço para uma valorização nos últimos meses de 2025, dado o fluxo de investidores estrangeiros migrando para o mercado brasileiro, tendo como principal destino os ativos de risco, o que tem se refletido em recordes de alta do Ibovespa, o que em conjunto, com a perspectiva de corte de juros domésticos em 2026, pode vir a trazer perspectiva mais positiva para a classe principalmente por parte dos investidores pessoas físicas, os quais ainda são a classe de investidores mais relevante dentre os investidores de FIIs. No acumulado de 2025, até o mês de outubro, o IFIX acumula alta de 15,32%.

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota no mês de outubro, representando yield anualizado de 16,93% com base na cota de fechamento do mês, ou 20,18% quando considerado o gross-up de 15% de imposto. A inflação mais baixa dos últimos meses, em especial a deflação observada em agosto, impactou a média dos rendimentos do Fundo. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 12,70/cota aos investidores nos últimos 12 meses.

Vale relembrar que a inflação mensal reflete nas PMTs dos papéis indexados com defasagem média de dois meses, e, por consequência, esse efeito se traduz na base de distribuição de rendimentos aos investidores. Assim, quanto menor a inflação, menor tende a ser a distribuição de rendimentos. Adicionalmente, é importante reforçar que os ativos com parcelas vencidas ou em processo de recuperação de crédito, isto é, que temporariamente não estão realizando o pagamento das PMTs ao Fundo (em alguns casos até a monetização de garantias), já estão contemplados no patamar atual de distribuição, o qual se mantém consistente com o observado nos últimos meses — a depender do comportamento da inflação e de seu nível de arrefecimento. Maiores informações sobre tais ativos e respectivos status de cobrança e recuperação constam no [Relatório de Monitoramento de Ativos 3T2025](#).

O Fundo encerrou o mês com 88,20% do P.L. alocado em CRIs, 8,28% em FIIs e 3,07% (~R\$ 23,67 milhões) em caixa. No período, o Fundo alocou R\$ 37,57 milhões, conforme detalhamento das principais movimentações a seguir.

Compra CRI GAV Gran Garden – IPCA+ 11,00% – R\$ 20,21MM: Liquidação adicional na 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.

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 de Out/25](#).

Consulta Formal

Foi publicada dia 20 de outubro de 2025 a nova [Consulta Formal](#) e a [Prorrogação](#) até o dia 26 de dezembro de 2025 do Habitat Recebíveis Pulverizados FII, referente à aprovação da troca de administrador do Fundo. O intuito da mudança é melhorar os procedimentos operacionais do Fundo, incluindo a agilidade na liquidação de novos ativos, apurações contábeis da carteira e transparência ao investidor, entre outros, bem como a redução da taxa de administração atual, beneficiando os resultados distribuídos ao cotista. No regulamento atual, a “Taxa de Administração Específica” é de 0,16% a.a. com base no Patrimônio Líquido atual do Fundo, percentual que cairá para 0,15% a.a. sobre a para a faixa de até R\$ 400 milhões e 0,10% a.a. para o volume que ultrapassar R\$ 400 milhões de Patrimônio Líquido. Ressalta-se que o objetivo e política de investimentos, bem como a equipe e metodologia de gestão do Fundo permanecem inalteradas, dando continuidade à estratégia de sucesso nos ativos pulverizados. A consulta está aberta até o dia 20 de novembro de 2025, e os votos podem ser realizados:

- i. Para cotistas das marcas XP, Rico e Clear, diretamente via aprovação de *push* localizado na Central de Notificações do aplicativo de cada marca ligadas a XP Inc;
- ii. Através do envio da Carta Resposta disponível na consulta para a chave assembleiasfundos@vortex.com.br;
- iii. Através do Portal Vórtex.

Relatório de Monitoramento de Ativos 3T2025 e Atualizações dos CRIs

Adicionalmente, visando a continuidade da transparência de informações com os investidores, e como realizado no quarto trimestre de 2024, está disponível o novo [Relatório de Monitoramento de Ativos](#), referente ao terceiro trimestre de 2025. O relatório utilizará a base de setembro/25 para detalhamento da carteira, extraído o máximo das atualizações e alocações do Fundo. Nele, o Time de Gestão detalha informações 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.

Estratégias do Fundo

Estratégia Core

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

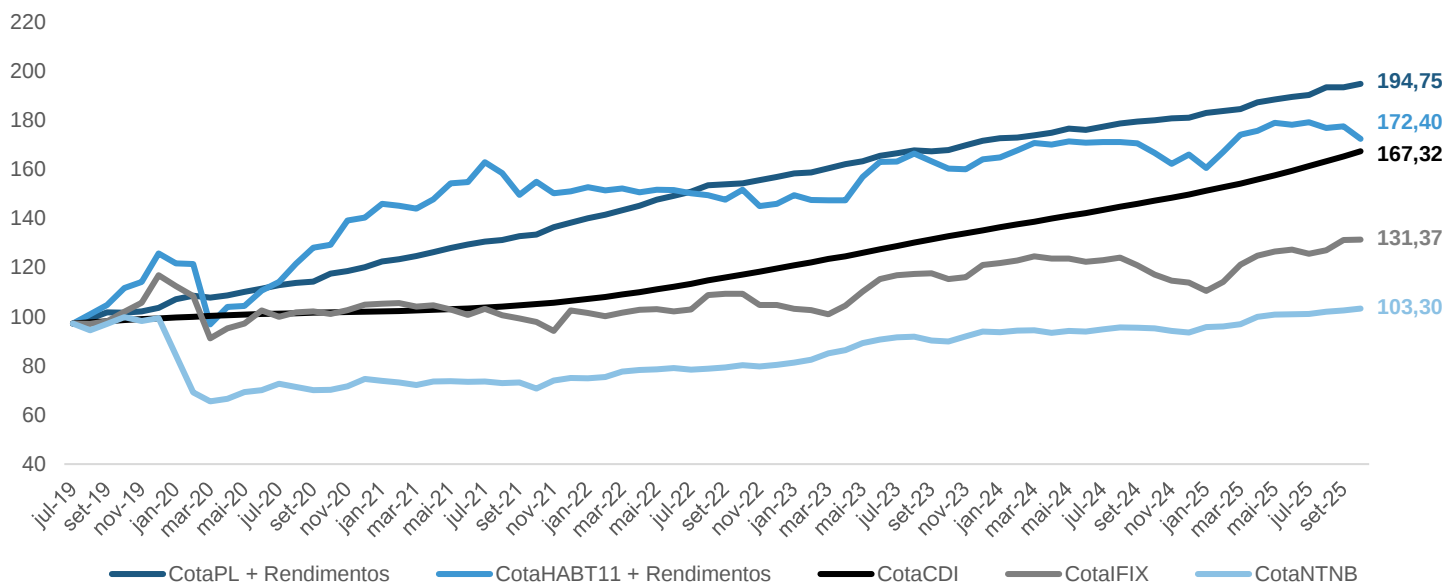
Estratégia Não Core

- CRIIs 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;
- FIIIs: 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 CRIIs com rating superior a A-;
- FIIIs com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário.

Rentabilidade



(1) Considerado um PU Base de R\$ 97,22 (Primeiro fechamento do fundo - jul/19);

(2) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

(3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 2026 e posteriormente 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela Tesouro Direto;

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Outubro de 2025

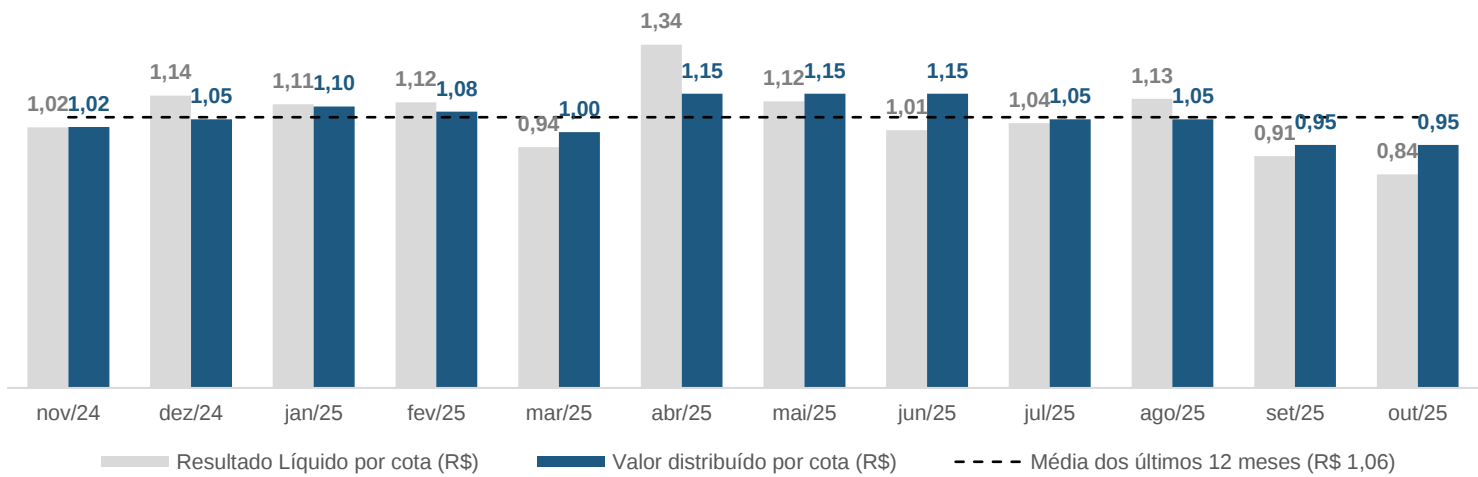


Demonstração do Resultado de Exercício*

	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	2S2025	2025
I. Receitas	9.938.932	8.889.372	9.217.927	9.897.613	8.098.061	7.517.738	34.731.339	92.864.881
(a) CRIs	9.360.282	8.302.091	8.597.825	9.053.363	7.310.267	6.393.389	31.354.844	86.297.735
(b) FIs	386.188	431.363	402.739	360.912	375.258	884.855	2.023.764	4.258.550
(c) Liquidez e Outros	192.461	155.918	217.363	483.338	412.535	239.494	1.352.731	2.308.595
II. Despesas	-836.831	-700.067	-805.344	-712.200	-735.650	-730.596	-2.983.790	-7.178.936
(a) Operacionais	-702.548	-665.096	-763.292	-675.210	-692.365	-695.161	-2.826.028	-6.702.709
(b) Outros	-134.283	-34.971	-42.052	-36.990	-43.284	-35.435	-157.762	-476.227
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.102.100	8.189.305	8.412.583	9.185.413	7.362.411	6.787.143	31.747.549	85.685.945
por cota (R\$)	1,12	1,01	1,04	1,13	0,91	0,84	3,91	10,54
Valor distribuído	9.345.800	9.345.800	8.533.122	8.533.122	7.720.444	7.720.444	32.507.132	86.387.703
por cota (R\$)	1,15	1,15	1,05	1,05	0,95	0,95	4,00	10,63

*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*
out/25	31/out/25	0,950	12/nov/25	72,40	1,31%	16,93%	20,18%
set/25	30/set/25	0,950	10/out/25	78,61	1,21%	15,51%	18,46%
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%

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

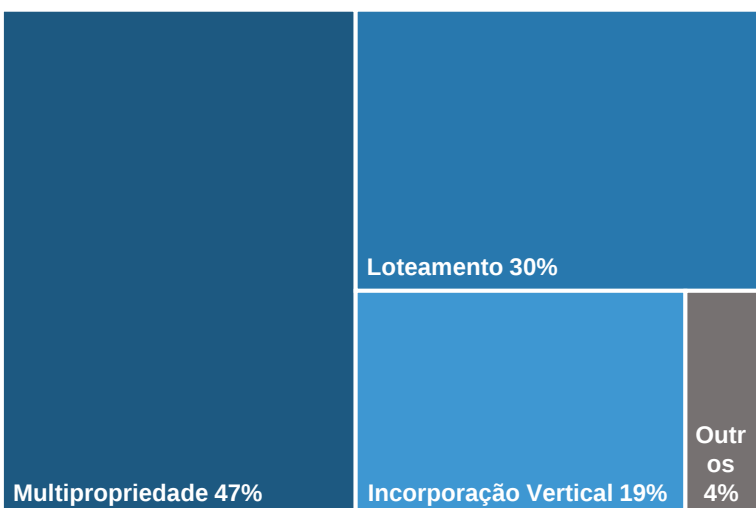
Composição do Portfolio

88,20%

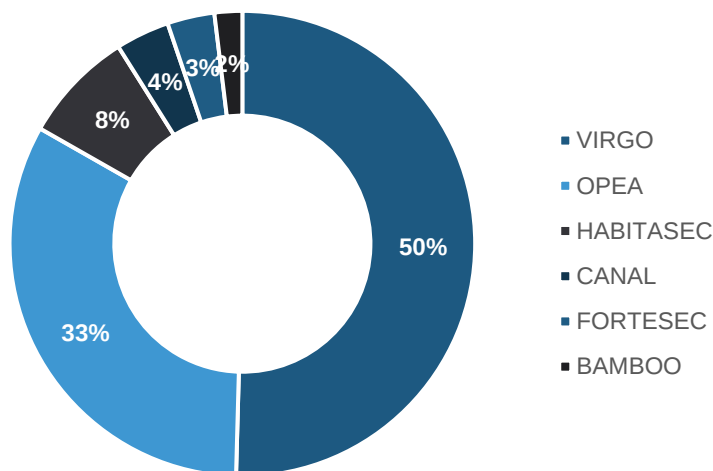
8,28% 3,07%

■ CRIs ■ FIs ■ Liquidez

Segmentos de alocação



Securitizadoras

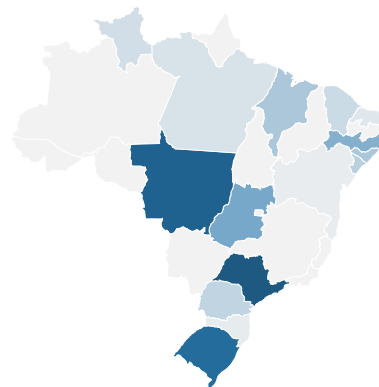


Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,40%	80,80%
CDI	5,33%	3,09%
IGPM	11,86%	1,87%
INCC	12,38%	1,66%
PRÉ	12,50%	0,78%

Diversificação Geográfica

UF	%	Região	%
SP	24,95%	CO	28,66%
MT	21,09%	NE	25,33%
RS	14,47%	SE	24,96%
GO	7,57%	SU	18,35%
PE	6,47%	NO	3,23%
AL	4,51%		
MA	4,36%		
SE	3,77%		
PA	3,23%		
PR	3,11%		
CE	2,44%		



Proteção contra Deflação (%PL)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Outubro de 2025

Estratégia CORE

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	RGFM	Obras	Vendas
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	68.742.683	8,93%	2,92	40%	279%	10%	65%
INFINITY TMI	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	9,80%	33.606.475	4,36%	0,68	70%	N/A	85%	42%
INFINITY TMI	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	24.894.382	3,23%	0,78	90%	N/A	85%	42%
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	24.500.688	3,18%	4,35	30%	286%	100%	93%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	24.994.051	3,25%	3,87	60%	129%	100%	93%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	48.214.476	6,26%	2,59	40%	367%	69%	96%
GAV PORTO 2 LIFE	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,75%	39.764.246	5,16%	2,45	35%	400%	95%	90%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	21.938.265	2,85%	1,71	43%	379%	99%	90%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	14.914.709	1,94%	1,68	62%	251%	99%	90%
BRDU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,50%	35.109.839	4,56%	4,76	55%	120%	100%	88%
CHATEAU	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	29.489.218	3,83%	1,78	31%	125%	100%	70%
IPIOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	27.510.249	3,57%	1,27	44%	125%	100%	81%
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	21.442.159	2,78%	1,64	80%	N/A	96%	68%
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	16.803.013	2,18%	0,06	60%	100%	100%	75%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	16.335.735	2,12%	4,11	67%	149%	87%	97%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	14.937.749	1,94%	3,09	60%	402%	100%	99%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	14.888.909	1,93%	3,19	47%	136%	100%	76%
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	13.762.745	1,79%	2,67	38%	260%	100%	100%
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	13.092.155	1,70%	3,31	51%	156%	90%	74%
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	12.822.643	1,67%	3,62	70%	N/A	30%	42%
SKY	VIRGO (SÊNIOR)	INCC	11,50%	10.238.213	1,33%	0,22	32%	N/A	100%	70%
SKY	VIRGO (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	2.537.783	0,33%	0,22	39%	N/A	100%	70%
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	11.029.125	1,43%	3,81	37%	645%	100%	86%
VARANDAS PARK II	CANAL (ÚNICA)	CDI	5,25%	10.505.316	1,36%	2,52	82%	N/A	5%	61%
CAPIVARI	VIRGO (ÚNICA)	IGPM	11,50%	10.002.931	1,30%	1,67	50%	83%	100%	89%
OCEAN BARRA	VIRGO (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	6.882.855	0,89%	5,76	113%	0%	77%	87%
OCEAN BARRA	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	1.784.028	0,23%	5,76	145%	0%	77%	87%
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	8.660.848	1,12%	3,94	58%	114%	100%	89%
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	8.302.950	1,08%	3,69	43%	163%	100%	97%
MORRO DA MATA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	10,50%	8.013.508	1,04%	1,88	44%	234%	100%	99%
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	7.655.069	0,99%	2,50	48%	152%	100%	60%
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	6.612.696	0,86%	0,94	26%	282%	100%	96%
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,24%	6.208.586	0,81%	0,52	16%	221%	100%	90%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	6.105.981	0,79%	3,62	69%	N/A	0%	23%
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	6.031.468	0,78%	2,15	25%	N/A	100%	82%
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	5.051.614	0,66%	1,73	25%	72%	100%	90%
BRAVA SIXTEEN	VIRGO (ÚNICA)	CDI	6,00%	4.815.004	0,63%	2,42	60%	N/A	100%	86%
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	4.398.411	0,57%	1,37	-	0%	100%	-
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	3.795.335	0,49%	1,05	16%	228%	100%	81%
COPACABANA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	8,75%	1.422.863	0,18%	2,46	25%	365%	100%	89%
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	1.050.659	0,14%	0,58	40%	0%	100%	99%
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	0	0,00%	1,69	10%	0%	100%	89%
TOTAL				648.869.633	84,3%	2,50	50%	189%	82%	78%

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

Outubro de 2025

Outros Ativos

CRI	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MEDABIL	VIRGO (SUBORDINADA)	IPCA	10,50%	16.530.896	2,15%	4,72
VOLTIX	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,39%	11.503.368	1,49%	3,08
GAFISA ESTOQUE	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	4,50%	2.231.562	0,29%	0,84
TOTAL				30.469.425	4,0%	3,91

FII's

Ticker	Ativo	Valor (R\$)	% PL
XPHR SUB	XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL	29.603.847	3,84%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.843.912	1,28%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.759.880	0,62%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.230.000	0,55%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	3.837.536	0,50%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	2.787.975	0,36%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.582.838	0,34%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,27%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	880.000	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	185.039	0,02%
TOTAL		63.763.199	8,28%

Liquidez

Ativo	Valor (R\$)	% PL
Fundo Caixa / Soberano	25.459.794	3,32%
TOTAL	25.459.794	3,32%

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

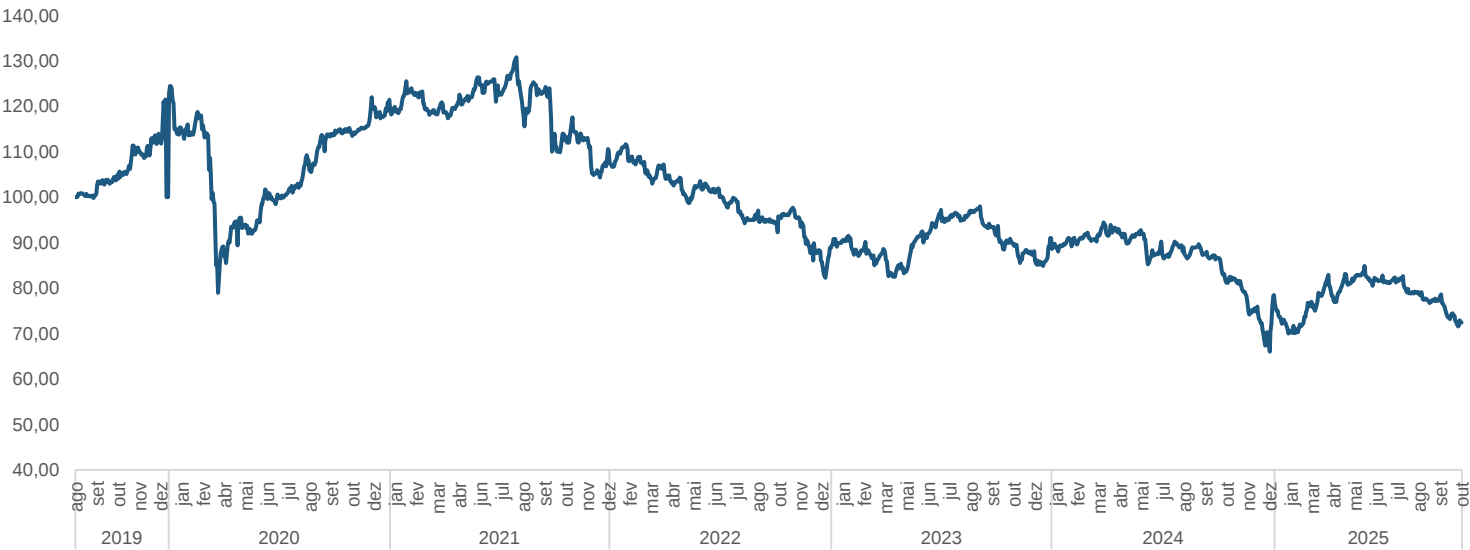
Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Outubro de 2025

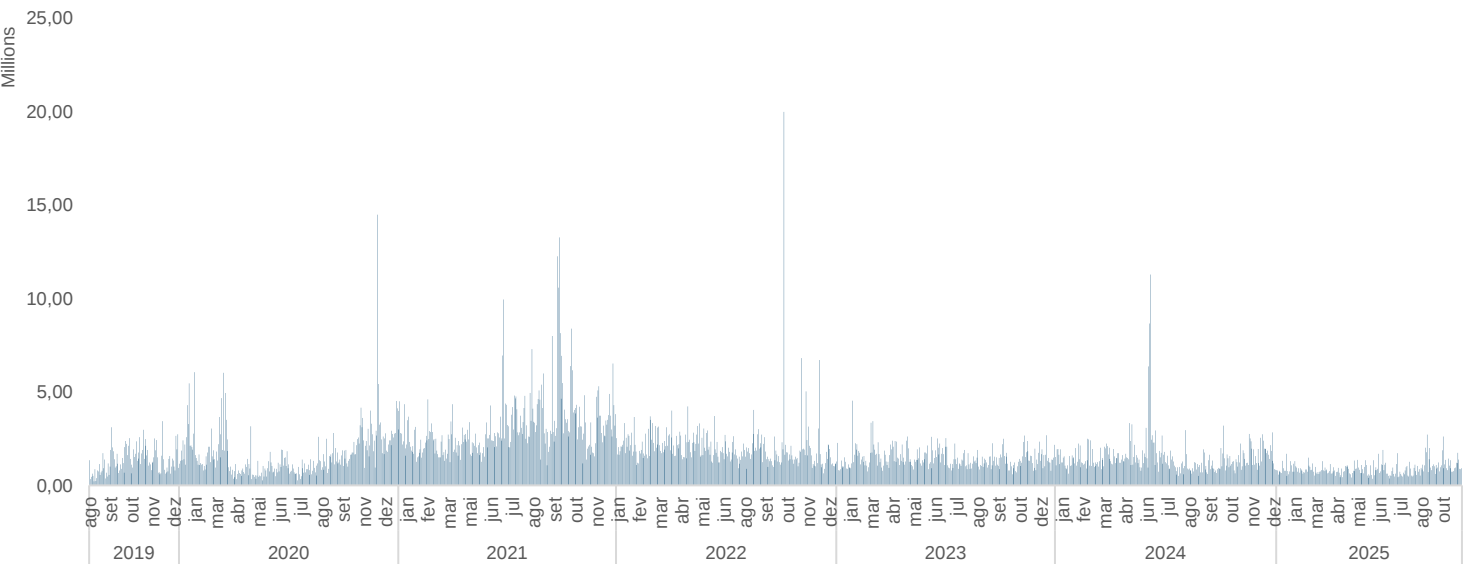
Mercado Secundário

	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Volume (em R\$) total	17.689.660	16.510.300	16.386.788	26.030.436	26.625.092
Quantidade de cotas negociadas	215.901	202.080	206.881	336.163	360.308
Volume (em R\$) médio diário	884.483	717.839	780.323	1.183.202	1.157.613
Variação da média diária (mês)	2%	-19%	9%	52%	-2%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	2%	2%	2%	3%	3%
Valor médio de negociação por cota	81,93	81,70	79,21	77,43	73,90
Preço de fechamento	82,75	82,60	79,10	78,61	72,40

Preço negociado



Volume negociado



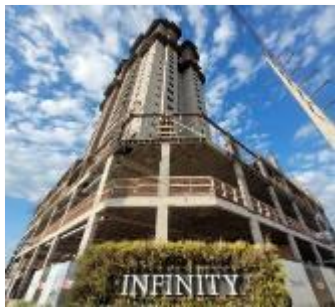
Detalhamento dos CRIs Investidos

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 POR DO SOL III



Sorriso, Rondonópolis, Nova Mutum e Sinop – MT
Loteamento
Sênior / Subordinada

Operação que consolidou os 4 CRIs da Por do Sol Urbanizações 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 HBT11. As carteiras apresentaram performances satisfatórias e um valor de ~R\$ 320MM nos critérios do Fundo.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e das Holdings;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva e Despesa.

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.

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 realizada pelo FII ZAVI11 e Mezzanino Estruturado FII 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 Fotovoltaicas no modelo de Geração Distribuída.



GARANTIAS:

- CF dos direitos creditórios dos contratos de locação Fleury e Raia Drogasil;
- AF das Quotas das SPEs;
- Aval da 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)