



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Abril de 2026

Destaques do Mês

R\$ 0,95

Rendimento Distribuído

1,21%

Yield Mensal

18,52%

Yield Anualizado
+Gross-up

130,85%

% 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:

XP Investimentos CCTVM S.A.

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\$ 775.305.116,43

Valor da Cota (PL)

R\$ 95,40

Número de cotistas:

57.895

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.

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

Comentário do Gestor

Cenário Macro

No cenário internacional, o mês continuou marcado por elevado grau de incerteza, com destaque para a persistência das tensões geopolíticas no Oriente Médio. Ao longo do período, observou-se um movimento alternado entre avanços pontuais e retrocessos nas tratativas por cessar-fogo, o que contribuiu para a manutenção de relevantes fontes de risco e potenciais impactos sobre cadeias globais de suprimento, especialmente no setor de energia. Diante desse ambiente, os mercados permaneceram sensíveis a eventos exógenos, refletindo-se em maior volatilidade dos ativos. No campo da política monetária, o Federal Reserve decidiu manter a taxa básica de juros no intervalo de 3,50% a 3,75%, em linha com as expectativas, preservando uma comunicação com viés de flexibilização condicionado à evolução do cenário macroeconômico.

No ambiente doméstico, o período foi caracterizado por uma reprecificação relevante das expectativas inflacionárias. As projeções para o IPCA avançaram de cerca de 4,36% para níveis próximos a 4,86% ao longo do mês, influenciadas tanto por fatores externos quanto por dinâmicas internas. Simultaneamente, os indicadores de atividade econômica reforçaram sinais de retomada cíclica no início do ano, com destaque para a resiliência do mercado de trabalho e a manutenção da taxa de desemprego em patamares historicamente baixos.

No âmbito fiscal, houve a apresentação e discussão de medidas com impacto relevante sobre a trajetória das contas públicas, incluindo iniciativas de caráter estrutural e conjuntural voltadas à ampliação de gastos e ao enfrentamento de choques recentes de preços. Adicionalmente, o ambiente político demonstrou maior complexidade na condução da agenda econômica, contribuindo para a manutenção de prêmios de risco elevados ao longo da curva de juros.

Nesse contexto, o Banco Central deu sequência ao processo de ajuste da política monetária, promovendo corte de 0,25 p.p. na taxa Selic, que passou para 14,50% ao ano, mantendo uma postura ainda cautelosa. As curvas de juros domésticas apresentaram relativa estabilidade no período, com leve acomodação nos vértices mais longos, ainda em níveis elevados, refletindo o equilíbrio entre pressões inflacionárias e incertezas fiscais.

No mercado de fundos imobiliários, o mês apresentou desempenho positivo, mesmo diante de um ambiente mais volátil. O IFIX registrou valorização de 1,53%, com destaque para os segmentos de crédito. Em particular, a manutenção de níveis mais elevados de inflação implícita, aliada à reprecificação das expectativas ao longo do período, reforçou a atratividade de estratégias com exposição a ativos indexados a índices de preços, que capturam de forma mais direta esse movimento. Esse cenário continua favorecendo a geração de resultados e a proteção real dos fluxos da carteira, ainda que em um contexto macroeconômico mais incerto.

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota no mês de novembro, representando *yield* anualizado de 15,56% com base na cota de fechamento do mês, ou 18,52% quando considerado o *gross-up* de 15% de imposto. O Fundo distribuiu um total de R\$ 12,00/cota aos investidores nos últimos 12 meses.

Vale relembrar que a inflação mensal reflete na remuneração dos papéis indexados com defasagem média de dois meses, e, por consequência, esse efeito se traduz na base de distribuição de rendimentos. Assim, quanto menor a inflação, menor tende a ser a distribuição de rendimentos. 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. Mais informações sobre os ativos e respectivos status de cobrança e recuperação constam no [Relatório de Monitoramento de Ativos 3T2025](#).

O Fundo encerrou o mês com 79,08% do P.L. alocado em CRIs, 12,29% em FIIs e 8,32% (~R\$ 64,473 milhões) em caixa. No período, o Fundo realizou as seguintes movimentações:

- **Alienação de R\$ 55,50MM de CRIs diversos (IPCA + 11,30%):** Movimento tático de redução em algumas posições para uma alocação core relevante que o fundo deve realizar nos próximos meses.

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 Abril/26](#).

Hot Beach You (Olimpia – SP)

Em maio de 2025, a obra alcançou 94,46% de avanço físico, superando a meta estabelecida. Como resultado desse desempenho, o descasamento acumulado positivo atingiu 13,89%, o que confirma que o empreendimento permanece adiantado em relação ao cronograma. De acordo com as projeções da engenharia local, a maior parte dos serviços deverá ser concluída até o mês de julho. O ritmo de produção em campo continua consistente e positivo, com um efetivo em torno de 200 colaboradores.

Após a liquidação adicional de R\$ 50 milhões realizada em março, a operação passou a contar com um saldo devedor de R\$ 147 milhões e valor de garantias superior a R\$ 256 milhões, já considerando os descontos nos créditos inadimplentes e cotas em estoque, conforme os critérios adotados pelo Fundo. Nesse contexto, a operação mantém um LTV enquadrado em 61%, nível considerado saudável e em linha com os parâmetros definidos pela estratégia do Fundo.

A carteira do empreendimento apresentou desempenho consistente ao longo dos últimos meses, com nível de inadimplência estável e perto de 6%, enquanto se observa uma evolução gradual no volume de unidades quitadas, atualmente o empreendimento conta com 91% das unidades vendidas.



Estratégias do Fundo

Estratégia Core

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

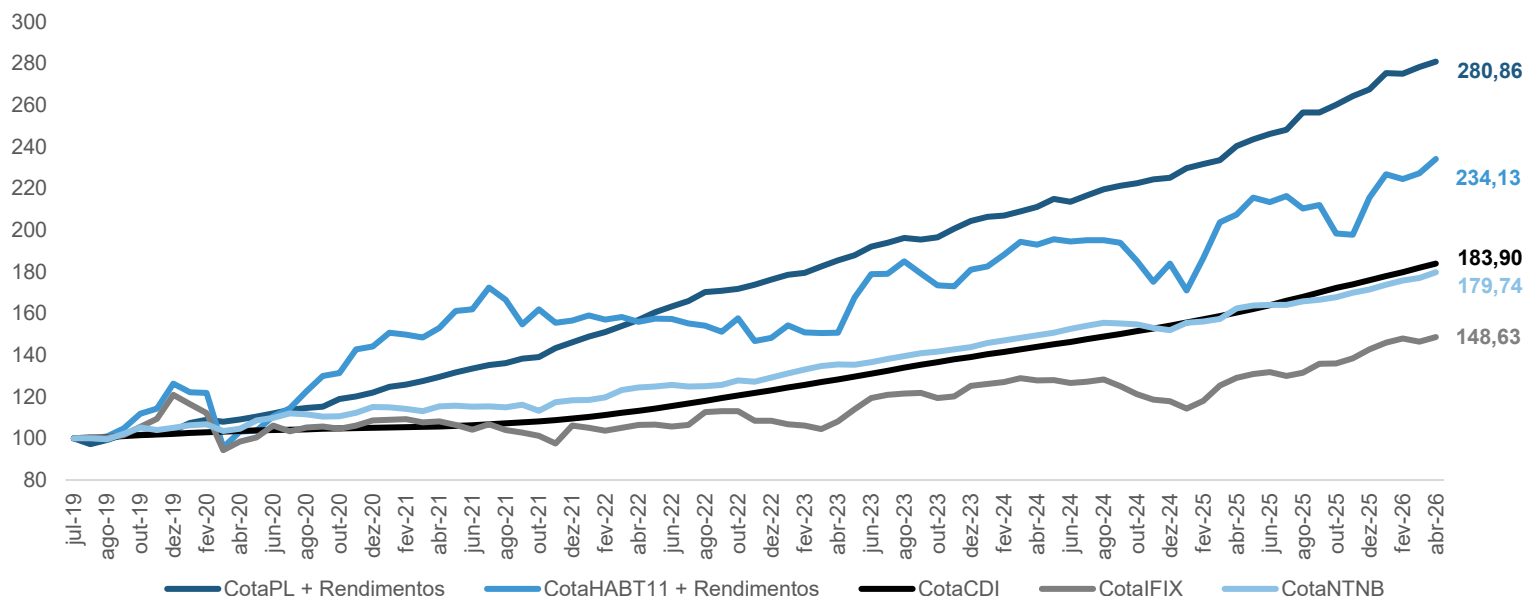
Estratégia Não Core

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

LIQUIDEZ

- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo;
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCIs e CRIs com rating superior a A-;
- FII com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário.

Rentabilidade



(1) Considerado um PU Base de R\$ 100,00 (29/07/2019);

(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;

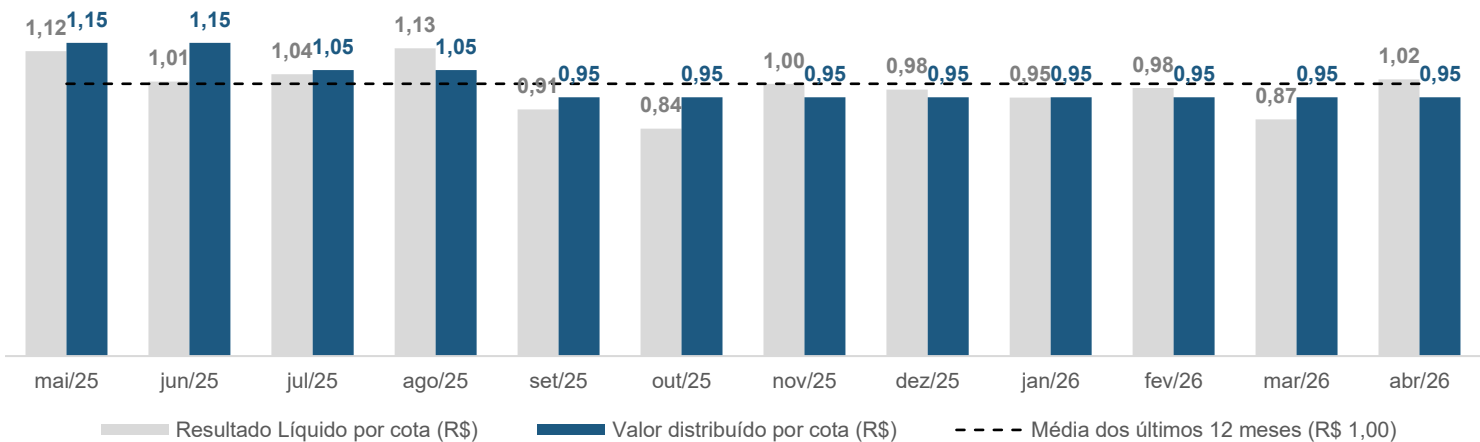
(4) No relatório de Nov/25, a metodologia de cálculo para a rentabilidade das cotas dos fundos foi alterada para considerar o reinvestimento das distribuições (com gross-up, devido a isenção do produto).

Demonstração do Resultado de Exercício*

	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	1S2026	2026
I. Receitas	8.709.283	8.645.962	8.407.866	8.696.373	7.772.290	8.912.036	33.788.565	33.788.565
(a) CRIs	7.757.432	7.410.950	7.489.926	7.696.456	6.720.905	7.818.212	29.725.499	29.725.499
(b) FIs	692.985	930.781	829.936	889.258	859.070	797.030	3.375.294	3.375.294
(c) Liquidez e Outros	258.866	304.231	88.005	110.659	192.314	296.794	687.772	687.772
II. Despesas	-585.806	-688.428	-688.734	-699.421	-711.892	-655.534	-2.755.582	-2.755.582
(a) Operacionais	-550.892	-653.732	-653.505	-554.117	-676.837	-620.324	-2.504.783	-2.504.783
(b) Outros	-34.914	-34.696	-35.230	-145.305	-35.055	-35.210	-250.799	-250.799
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	8.123.478	7.957.534	7.719.132	7.996.952	7.060.398	8.256.502	31.032.983	31.032.983
por cota (R\$)	1,00	0,98	0,95	0,98	0,87	1,02	3,82	3,82
Valor distribuído	7.720.444	7.720.444	7.720.444	7.720.444	7.720.444	7.720.444	30.881.775	30.881.775
por cota (R\$)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	3,80	3,80

*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	Rendimento (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up*
abr/26	30/abr/26	0,950	12/mai/26	78,36	1,21%	15,56%	18,52%
mar/26	31/mar/26	0,950	10/abr/26	77,15	1,23%	15,82%	18,84%
fev/26	27/fev/26	0,950	12/mar/26	77,30	1,23%	15,79%	18,80%
jan/26	30/jan/26	0,950	12/fev/26	79,21	1,20%	15,38%	18,31%
dez/25	31/dez/25	0,950	12/jan/26	76,40	1,24%	15,99%	19,04%
nov/25	28/nov/25	0,950	12/dez/25	71,07	1,34%	17,27%	20,59%
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%

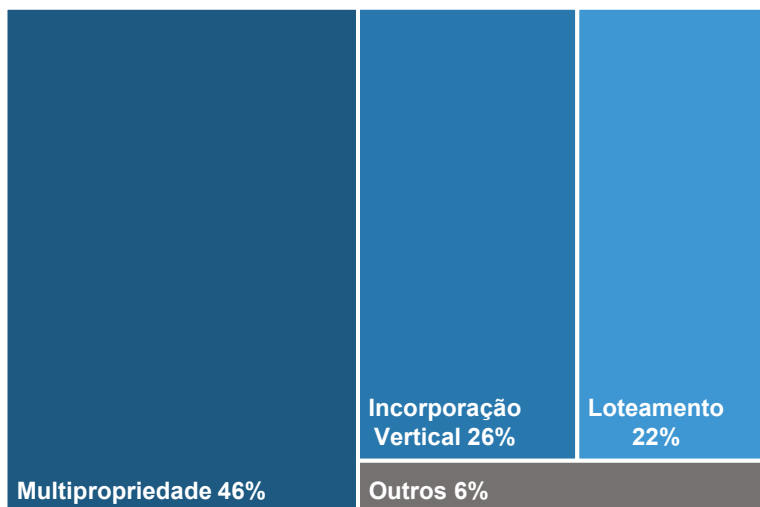
**Gross-up de 15% aplicado devido a isenção dos rendimentos do veículo para pessoas físicas.

Composição do Portfolio

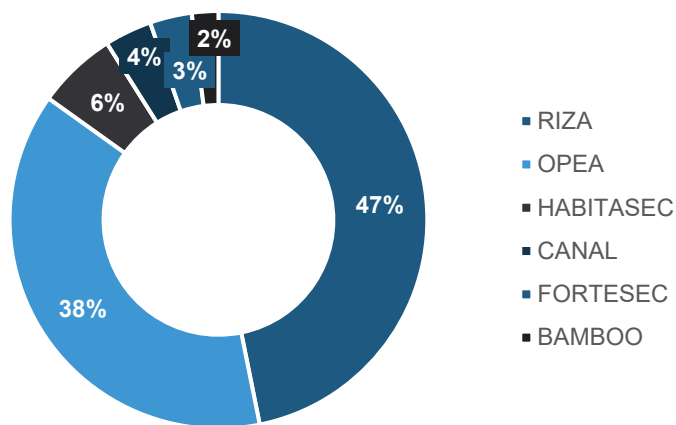


■ CRIs ■ FIs ■ Liquidez

Segmentos de alocação



Securitizadoras

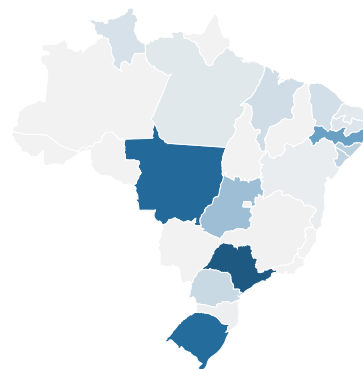


Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,40%	69,42%
CDI	4,23%	6,15%
IGPM	11,72%	1,42%
INCC	12,52%	1,46%
PRÉ	12,50%	0,63%

Diversificação Geográfica

UF	%	Região	%
SP	29,24%	SE	29,31%
MT	19,06%	NE	26,34%
RS	14,83%	CO	25,37%
PE	9,99%	SU	18,33%
GO	6,31%	NO	1,25%
AL	3,99%		
SE	3,66%		
PR	3,05%		
MA	2,53%		
RR	2,06%		
PB	1,63%		



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Proteção contra Deflação (%PL)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Abril de 2026

Estratégia CORE

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	RGFM	Obras	Vendas
GAV GRAN GARDEN	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	76.994.446	9,91%	3,31	36%	296%	19%	79%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	56.674.421	7,29%	2,54	61%	167%	93%	90%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SUBORDINADA)	IPCA / CDI	10,75% / 3,90%	48.502.896	6,24%	3,32	47%	272%	100%	85%
INFINITY TMI	RIZA (SÊNIOR)	IPCA	9,80%	33.473.539	4,31%	4,52	70%	N/A	89%	43%
CHATEAU	RIZA (ÚNICA)	IPCA	12,00%	26.475.994	3,41%	3,11	29%	116%	100%	74%
INFINITY TMI	RIZA (SUBORDINADA)	IPCA	11,35%	24.920.536	3,21%	4,52	90%	N/A	89%	43%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	24.560.199	3,16%	3,91	59%	139%	100%	93%
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	24.069.700	3,10%	4,40	29%	310%	100%	93%
IPIOCA II	RIZA (ÚNICA)	IPCA	12,00%	23.426.102	3,01%	1,91	37%	121%	100%	79%
ALTA VISTA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	21.497.233	2,77%	3,41	80%	N/A	99%	68%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	20.564.151	2,65%	2,78	40%	197%	100%	91%
GR LOTEAMENTOS	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,00%	16.847.120	2,17%	4,42	65%	138%	89%	98%
SOLAR DAS AGUAS	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	9,50%	16.642.690	2,14%	3,49	45%	2111%	100%	74%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	14.653.625	1,89%	4,14	46%	124%	100%	74%
LAREDO II	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,00%	14.225.112	1,83%	3,27	59%	651%	100%	99%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	14.055.943	1,81%	2,68	58%	135%	100%	91%
VILA MARIANA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	13.101.171	1,69%	3,88	68%	N/A	28%	43%
RECEL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,50%	12.736.735	1,64%	3,98	36%	150%	100%	100%
RESERVA DO VALE	BAMBOO (ÚNICA)	IPCA	12,75%	12.538.669	1,61%	3,58	46%	142%	87%	80%
SETAI	OPEA (ÚNICA)	CDI	4,00%	10.056.008	1,29%	2,62	52%	N/A	25%	80%
VARANDAS PARK II	CANAL (ÚNICA)	CDI	5,25%	10.051.618	1,29%	2,67	80%	N/A	12%	74%
GAV PORTO 2 LIFE	RIZA (SÊNIOR)	CDI	2,90%	10.026.284	1,29%	3,02	23%	556%	100%	85%
JARDINS BOULEVARD	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	9,50%	9.336.470	1,20%	5,65	32%	647%	100%	88%
CAPIVARI	RIZA (ÚNICA)	IGPM	11,50%	8.909.583	1,15%	2,32	53%	0%	100%	74%
SKY	RIZA (SÊNIOR)	INCC	11,50%	8.712.407	1,12%	3,94	32%	N/A	100%	59%
GUARAPUAVA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	8,50%	8.242.702	1,06%	5,03	75%	100%	100%	89%
VILLA BELLA	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	7.689.886	0,99%	4,84	42%	154%	100%	97%
OCEAN BARRA	RIZA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	7.099.992	0,91%	6,02	111%	0%	70%	87%
MORRO DA MATA	RIZA (ÚNICA)	IPCA	10,50%	7.001.744	0,90%	3,15	43%	182%	100%	99%
BRDU	RIZA (ÚNICA)	IPCA	11,50%	6.500.178	0,84%	4,62	53%	102%	100%	87%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	6.442.590	0,83%	3,88	60%	N/A	0%	26%
HOT BEACH SUITES	OPEA (MEZ. SÊNIOR)	IPCA	10,75%	5.412.206	0,70%	1,87	13%	301%	100%	97%
BUSSOLARO	HABITASEC (ÚNICA)	PRÉ	12,50%	4.978.814	0,64%	3,90	23%	N/A	100%	83%
D URBANISMO	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,75%	4.705.282	0,61%	3,32	22%	78%	100%	90%
WANDERLUST	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	5,25%	3.809.647	0,49%	1,98	10%	208%	100%	91%
BRAVA SIXTEEN	RIZA (ÚNICA)	CDI	6,00%	2.917.348	0,38%	3,47	50%	N/A	100%	86%
SKY	RIZA (SUBORDINADA)	INCC	15,94%	2.604.719	0,34%	3,94	40%	N/A	100%	59%
LEÃO DOURADO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	12,68%	1.867.706	0,24%	2,20	190%	0%	100%	72%
OCEAN BARRA	RIZA (SUBORDINADA)	IPCA	12,39%	1.862.173	0,24%	6,02	144%	0%	70%	87%
A&C LIMA	FORTESEC (SÊNIOR)	IPCA	11,50%	1.052.531	0,14%	2,04	53%	0%	100%	99%
EXCELSO	FORTESEC (SÊNIOR)	IGPM	11,97%	483.246	0,06%	2,40	10%	0%	100%	89%
GAV SALINAS	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	10,00%	105.213	0,01%	1,37	13%	211%	100%	75%
TOTAL				625.828.630	80,5%	3,50	51%	222%	82%	79%

Taxa – Taxa ponderada de emissão das séries.

LTV – *Loan to Value*: Corresponde ao valor da dívida atual somado as próximas liberações dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso.

RGFM – Razão de Garantia de Fluxo Mensal: Índice de cobertura dos pagamentos mensais. Relação entre o fluxo de recebíveis da carteira pago na conta do CRI e o valor da parcela do CRI.

N/A – Não aplicável. Operações com estrutura *full cash sweep*.

“-” – Operações que ainda não tem base de cálculo para os indicadores.

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

Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Abril de 2026

Outros Ativos

CRI	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
Q2 DIRECIONAL	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,10%	22.519.927	2,90%	4,05
MEDABIL	RIZA (SUBORDINADA)	IPCA	10,50%	22.029.934	2,84%	6,51
VOLTIX	OPEA (ÚNICA)	IPCA	9,39%	11.673.248	1,51%	4,44
GAFISA ESTOQUE	HABITASEC (ÚNICA)	CDI	4,50%	1.541.604	0,20%	2,58
TOTAL				57.764.713	7,5%	5,03

FIIs

Ticker	Ativo	Valor (R\$)	% PL
XPHR SUB	XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL	45.449.253	5,86%
LPLP15	LAGO DA PEDRA FII	15.531.224	2,00%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.537.675	1,23%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	4.340.000	0,56%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.258.840	0,55%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.173.637	0,54%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.155.676	0,41%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	2.794.439	0,36%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.612.871	0,34%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.307.016	0,30%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	948.000	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	182.982	0,02%
CVPR11	CVPAR FII DE CRI	31.670	0,00%
TOTAL		95.323.284	12,29%

Liquidez

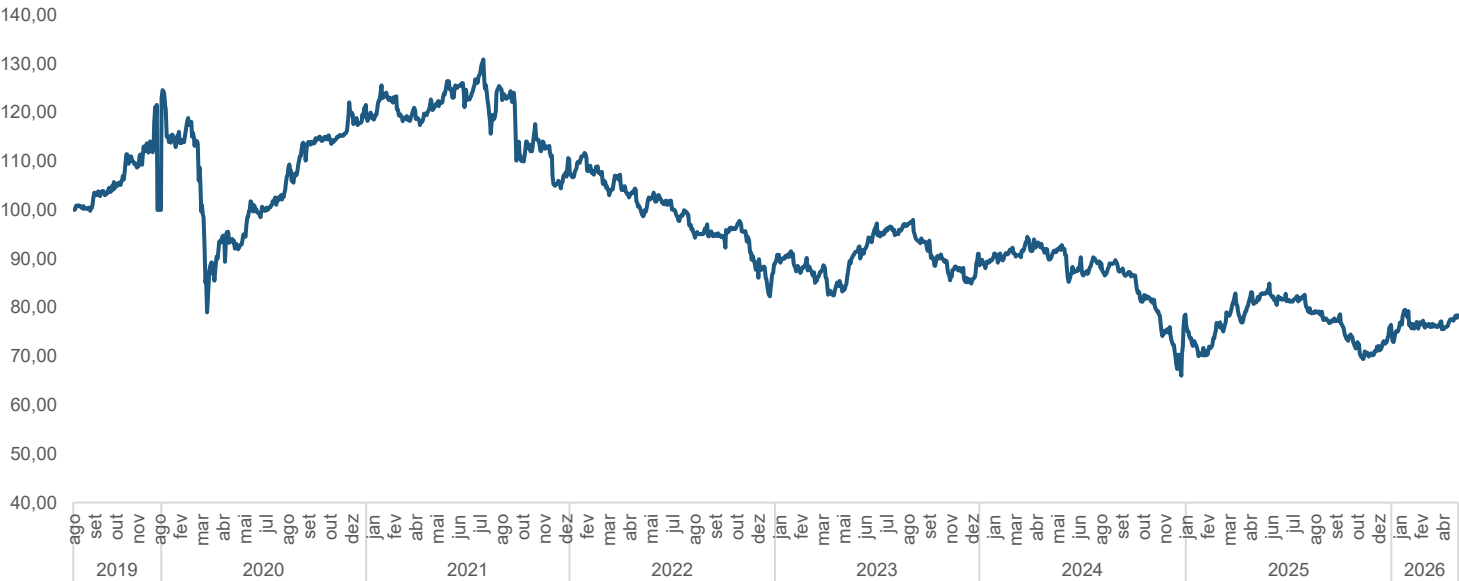
Ativo	Valor (R\$)	% PL
Fundo Caixa / Soberano	64.473.124	8,32%
TOTAL	64.473.124	8,32%

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

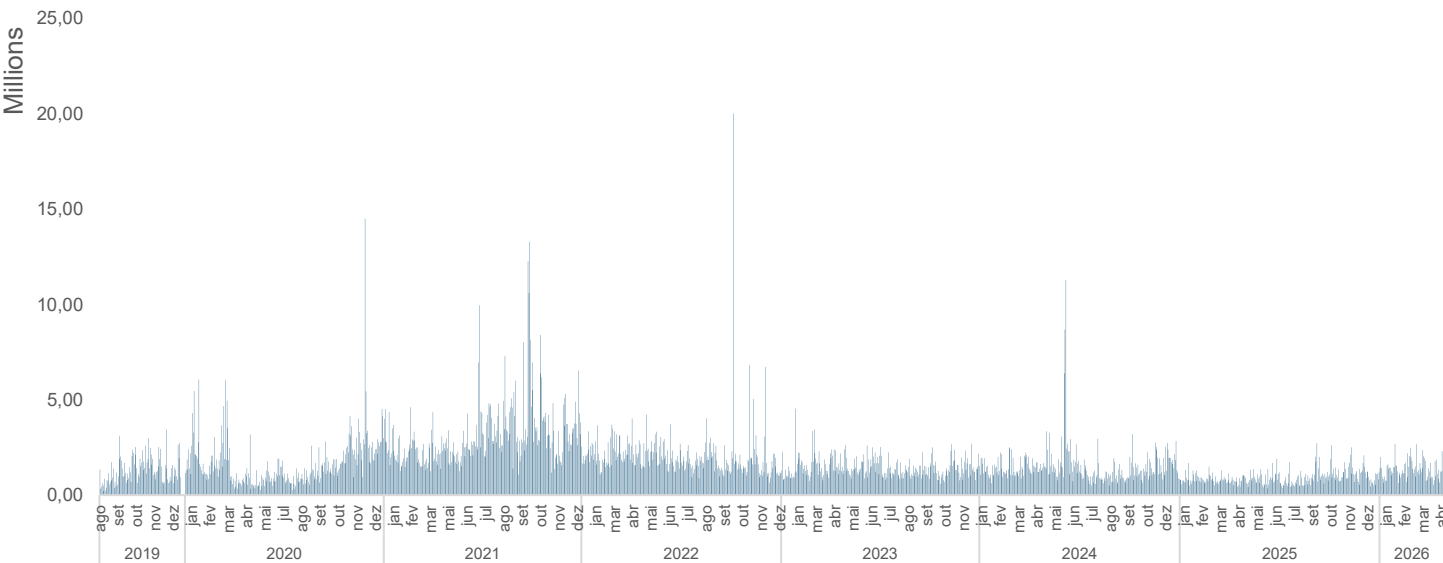
Mercado Secundário

	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Volume (em R\$) total	19.648.602	27.793.153	24.463.250	32.702.590	24.430.710
Quantidade de cotas negociadas	270.174	362.375	319.704	431.017	317.428
Volume (em R\$) médio diário	982.430	1.323.483	1.359.069	1.486.481	1.221.536
Variação da média diária (mês)	-24%	35%	3%	9%	-18%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	3%	4%	3%	4%	3%
Valor médio de negociação por cota	72,73	76,70	76,52	75,87	76,96
Preço de fechamento	76,40	79,21	77,30	77,15	78,36

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 SETAI



Cabedelo – PB
Incorporação Vertical
Cota Única

Operação de financiamento à produção das incorporações verticais Aurus e Sailor, localizadas em Cabedelo – PB da Construtora Setai. Os projetos foram lançados no início de 2025 e atingiram 70% das vendas já no primeiro semestre.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de imóveis;
- AF de Quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Aval da Holding;
- Fundo de Obra, Reserva e Despesa.

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.

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.

CRI Q2 DIRECIONAL

São Paulo – SP
Incorporação Vertical
Série Única

Operação lastreada no contrato de compra e venda de terreno com a Direcional Engenharia no formato de Permuta Financeira com um grupo patrimonialista do setor de alimentos.



GARANTIAS:

- Cessão de permuta financeira de dois projetos incorporados pela Direcional Engenharia;
- Alienação Fiduciária de quotas da SPE Terrenista;
- -Fiança PF e PJ da cedente;
- -Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

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.



Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 habt.xpasset.com.br

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

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