



HABITAT



asset
management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII

B3: HABT11

Relatório Gerencial
Janeiro de 2025

Destaques do Mês

R\$ 1,10

Rendimento Distribuído

1,53%

Yield Mensal

20,05%

Yield Anualizado

178,79%

% do CDI no período*

Objetivo:

O Habitat Recebíveis Pulverizados é um fundo de investimento imobiliário com prazo indeterminado, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

Início do Fundo:

19/05/2018

CNPJ:

30.578.417/0001-05

Código B3:

HABT11

ISIN:

BRHABTCTF001

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de gestão e administração:

1,26% a.a.

Taxa de performance:

20% sobre o que exceder 100% do CDI

Quantidade de cotas:

8.126.783

Patrimônio Líquido:

765.244.798 (R\$ 94,16 / cota)

Número de cotistas:

64.291

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

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

Cenário Macro

O IFIX iniciou o ano com uma queda de 3,07% em janeiro. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 14 de fevereiro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2025 apresentaram alta (de 5,08% para 5,60%) e uma alta para o IGP-M (de 4,87% para 5,03%). A projeção da Taxa SELIC para 2025 se manteve em 15,00%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, desacelerou em dezembro, com variação de 0,23%. No acumulado de 12 meses, encerrado em dezembro, o índice apresentou variação positiva de 12,73%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,83%), IGP-M (6,54%) e INCC-M (6,34%).

O Fundo

A distribuição de rendimentos foi de **R\$ 1,10/cota** no mês de dezembro, representando *yield* anualizado de **20,05%** com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de **R\$ 12,35/cota** aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente **21%** da receita do mês.

O Fundo encerrou o mês com 89,7% do P.L alocado em CRIs, 4,2% em FIIs e 6,1% (~ R\$ 46MM) em caixa. No período, foram investidos aproximadamente R\$ 21,52 milhões em novos ativos de crédito e tranches futuras de operações já vigentes, conforme descrito em mais detalhes abaixo. A equipe de gestão segue atenta ao gerenciamento de caixa, considerando o fluxo a receber de amortizações ordinárias dos ativos e o *pipeline* de tranches futuras, bem como novas oportunidades de investimento.

Adicionalmente, como antecipado no relatório anterior, o Fundo encerrou durante o mês de janeiro as posições nos CRIs Lugano e Allure, que possuíam perfil de risco mais desafiador – A equipe de gestão negociou a saída das mesmas com sucesso e possibilitou o reinvestimento em ativos de relação risco-retorno mais atraentes na visão da mesma.

No caso do CRI Chocolates Lugano, a operação foi pré-paga em acordo orquestrado pelo Fundo envolvendo o devedor e a GAV Resorts – Que possuía um projeto em terreno de propriedade dos devedores do CRI Lugano. A nova emissão conta com remuneração mais atrativa (IPCA + 11,00% a.a vs. IPCA + 9,00% a.a), pacote de garantias mais robusto através de projeto com mais de R\$ 700MM de VGV e alinhado com a estratégia *core* de investimento do Fundo, em ativos pulverizados, bem como fiança corporativa do grupo GAV – Um dos maiores operadores de multipropriedade do país, com balanço robusto e mais de R\$ 3 bi em VGV lançado.

Já no CRI Allure, o Fundo vendeu sua participação para um player com *expertise* no segmento, e, além do pagamento inicial recebido em dinheiro, permanece com um *earnout* de participação nos resultados futuros do projeto.

CRI Brava Sixteen (Única – CDI + 6,00% a.a) – R\$ 1,52 milhões: Operação que conta com garantia dos recebíveis de Incorporação Vertical em Praia Brava – SC. Tranche adicional integralizada e destinada ao Fundo de Obras do CRI.

CRI GAV Gran Garden (Única – IPCA + 11,00% a.a) – R\$ 20,00 milhões: Conforme exposto no texto acima, nova operação de crédito com lastro em Nota Comercial e garantia dos recebíveis do Gran Garden Resort, novo projeto de multipropriedade da GAV Resorts em Gramado – RS. O grupo é um dos maiores operadores do país no segmento, com mais de R\$ 3 bi em VGV lançado. Os recursos serão destinados à equalização do caixa da companhia para as obras do projeto, em fase inicial.

Clique [aqui](#) para acessar a planilha de fundamentos do Fundo.

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

Estratégias do Fundo

Estratégia CORE

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

Estratégia TÁTICA

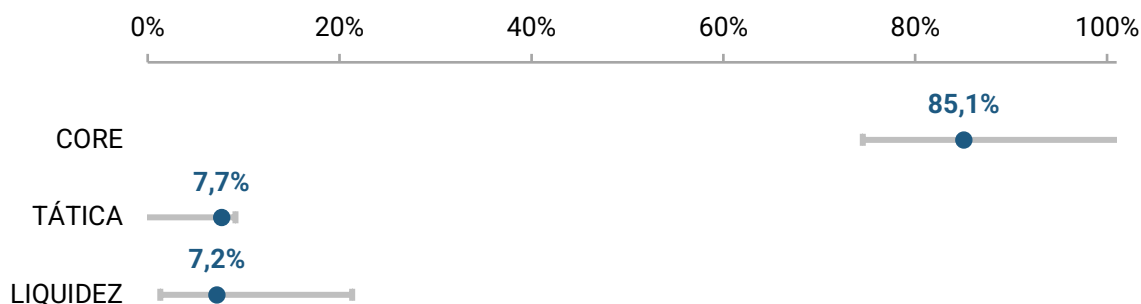
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário;
- FIIs: Ofertas CVM 160, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho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

LIQUIDEZ

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

Alocação do patrimônio do fundo por estratégia

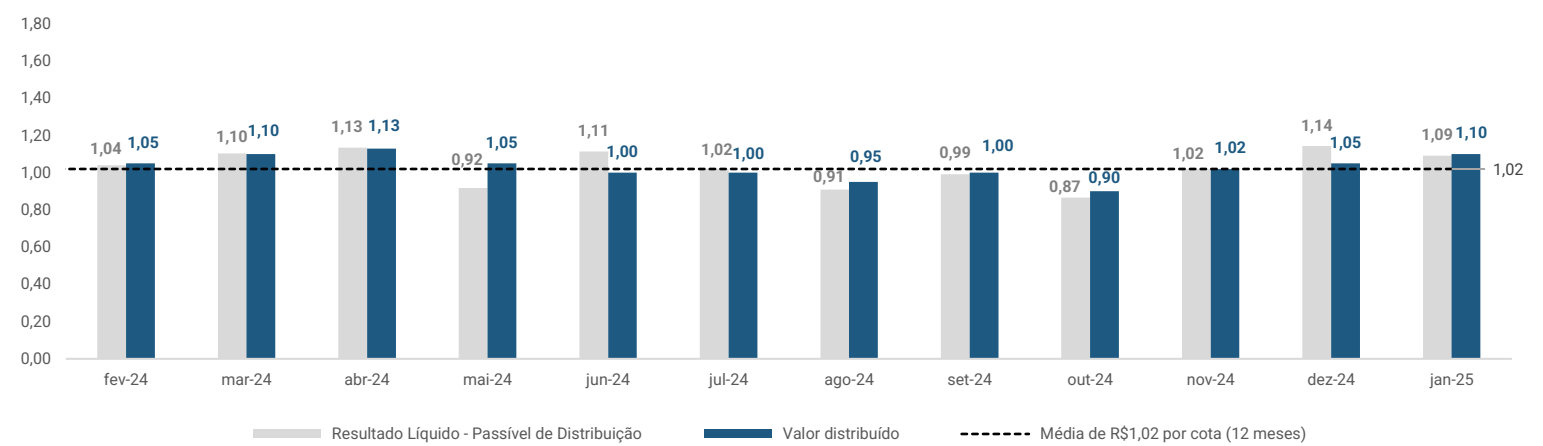
■ Valor alocado, em percentual.
— Intervalo de alocação.



Demonstração do Resultado de Exercício

	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	Semestre
I. Receitas com CRIs	8.436.447	8.947.508	9.381.145	7.645.801	9.243.969	8.591.355	7.655.915	8.340.062	7.361.847	8.435.834	9.465.232	9.058.327	9.058.327
(a) Juros	5.633.138	5.885.224	6.067.425	6.044.019	6.274.648	6.226.703	6.203.927	6.662.936	6.297.417	5.804.014	5.998.895	5.648.961	5.648.961
(b) Atualização Monetária	2.803.309	2.550.502	3.313.721	1.617.657	2.969.321	2.071.508	1.386.636	1.671.167	368.079	2.622.881	2.832.940	2.053.119	2.053.119
(c) Outras Receitas	0	511.783	0	-15.876	0	293.144	65.352	5.960	696.351	8.939	633.397	1.356.247	1.356.247
II. Receitas com outros ativos	766.139	806.528	712.514	729.070	553.065	569.447	559.539	502.231	477.149	466.338	471.506	572.490	572.490
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	380.280	352.186	340.228	350.761	331.415	362.177	351.408	344.482	325.230	307.628	340.340	347.008	347.008
(b) Fundo de Liquidez	385.858	454.342	372.286	253.746	221.650	207.270	208.131	157.749	151.919	158.710	131.166	194.862	194.862
(c) Outras Receitas	0	0	0	124.563	0	0	0	0	0	0	0	30.620	30.620
III. Despesas	745.475	786.426	872.187	909.442	750.509	856.503	821.784	775.567	799.246	617.378	652.043	754.939	754.939
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	8.457.110	8.967.611	9.221.473	7.465.429	9.046.525	8.304.299	7.393.669	8.066.725	7.039.750	8.284.794	9.284.695	8.875.878	8.875.878
por cota (R\$)	1,04	1,10	1,13	0,92	1,11	1,02	0,91	0,99	0,87	1,02	1,14	1,09	1,09
Valor distribuído	8.533.122	8.939.461	9.183.265	8.533.122	8.126.783	8.126.783	7.720.444	8.126.783	7.314.105	8.289.319	8.533.122	8.939.461	8.939.461
por cota (R\$)	1,05	1,10	1,13	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,02	1,05	1,10	1,10

Distribuição por Cotas



Rendimentos mensais e retorno total

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
jan-25	31/01/2025	1,10	14/02/2025	71,69	1,53%
dez-24	31/12/2024	1,05	10/01/2025	78,49	1,34%
nov-24	29/11/2024	1,02	11/12/2024	75,97	1,34%
out-24	31/10/2024	0,90	12/11/2024	81,53	1,10%
set-24	30/09/2024	1,00	11/10/2024	86,49	1,16%
ago-24	30/08/2024	0,95	12/09/2024	88,25	1,08%
jul-24	31/07/2024	1,00	12/08/2024	89,36	1,12%
jun-24	30/06/2024	1,05	12/07/2024	90,24	1,11%
mai-24	31/05/2024	1,13	12/06/2024	91,95	1,14%
abr-24	30/04/2024	1,10	13/05/2024	91,90	1,23%
mar-24	31/03/2024	1,05	12/04/2024	93,90	1,17%
fev-24	29/02/2024	1,00	12/03/2024	92,20	1,14%

Composição do Portfolio

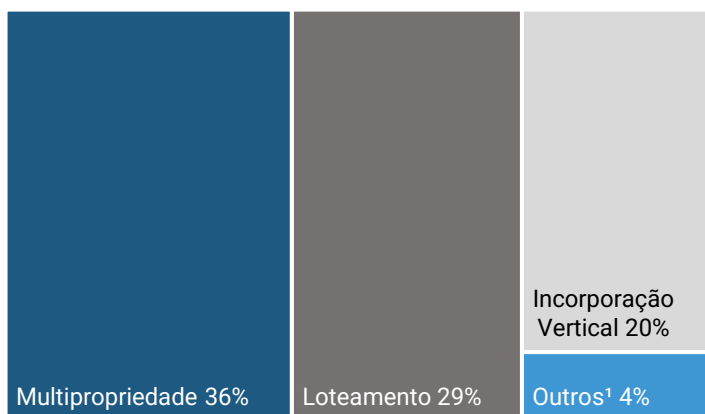
89,7%

4,2%

6,1%

■ CRIs ■ FIIs ■ Liquidez

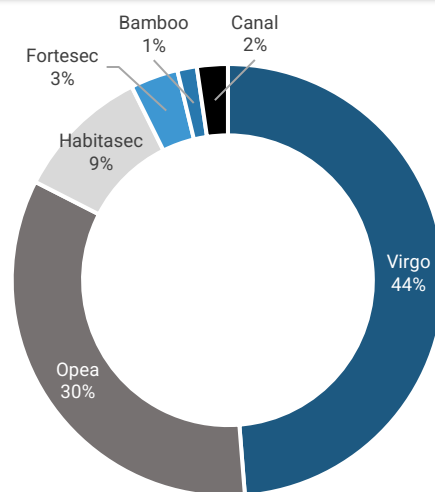
Segmentos de alocação²



¹ Indústria 2,3%; Energia Solar 1,7%.

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

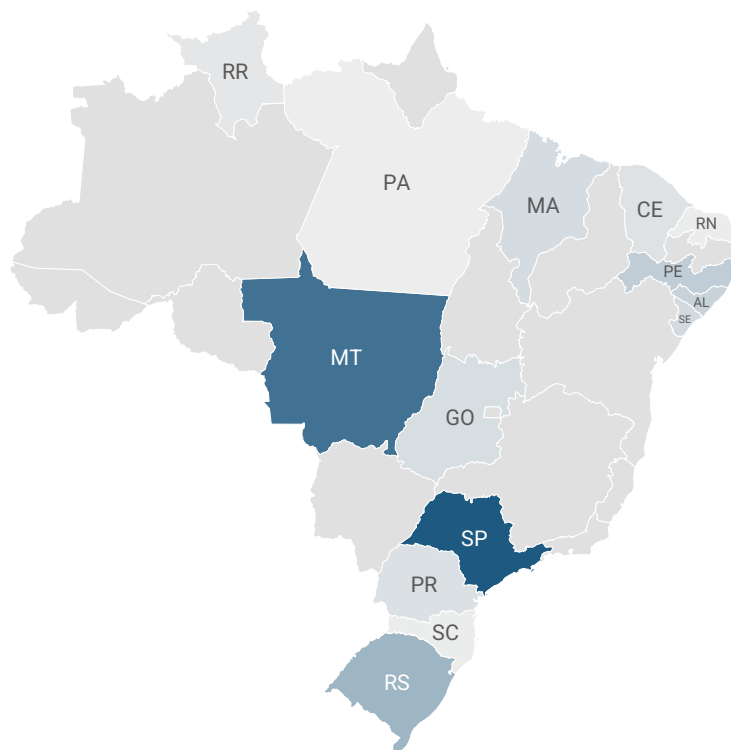
Securitizadoras



Indexadores e Remuneração

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,08%	88,59%
CDI+	5,28%	3,50%
INPC	9,50%	2,38%
IGP-M	11,87%	2,38%
INCC	12,39%	1,75%
PRÉ	12,99%	1,41%

Diversificação Geográfica



Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Janeiro de 2025

Estratégia CORE

Ativo	Securitizadora	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV ²	Razão Garantia PMT ³	Obras	Vendas
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	32.897.497	4,30%	1,45	49%	-	86%	73%
CRI Infinity	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	24.533.427	3,21%	1,43	89%	-	86%	73%
CRI GR Group	Opea (Sênior)	12,00%	IPCA	26/06/2029	23.943.810	3,13%	2,03	44%	232%	90%	88%
CRI GR Group	Opea (Mezanino)	15,30%	IPCA	26/06/2029	18.847.620	2,46%	1,99	64%	159%	90%	88%
CRI GAV Porto 2 Life	Virgo (Subordinada)	10,75%	IPCA	26/03/2031	38.319.780	5,01%	2,88	36%	825%	46%	90%
CRI BrDU	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	37.761.555	4,93%	3,79	48%	112%	100%	85%
CRI Ipioca II	Virgo (Única)	12,00%	IPCA	22/12/2028	37.323.022	4,88%	1,53	42%	124%	100%	86%
CRI Chateau du Golden	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	34.229.278	4,47%	2,05	35%	138%	100%	70%
CRI Hot Beach You	Opea (Única)	13,75%	IPCA	20/07/2032	28.106.862	3,67%	2,44	48%	178%	36%	80%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	10,00%	IPCA	20/12/2034	23.645.193	3,09%	4,02	31%	259%	100%	88%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	21.274.987	2,78%	2,24	88%	-	98%	78%
CRI Laredo II	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	26/04/2034	21.009.546	2,75%	3,24	58%	178%	100%	97%
CRI GAV Gran Garden	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	26/01/2032	20.288.484	2,65%	3,68	47%	-	1%	39%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	18.012.317	2,35%	0,36	38%	36%	100%	77%
CRI Montserrat	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	17.200.790	2,25%	4,11	20%	480%	100%	100%
CRI Pôr do Sol II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	16.359.536	2,14%	2,46	74%	226%	100%	78%
CRI Olímpia Park Resort	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	15.838.091	2,07%	3,47	47%	159%	100%	80%
CRI Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	15.233.852	1,99%	2,96	44%	188%	100%	100%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	15.080.544	1,97%	1,44	100%	-	0%	9%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	14.753.752	1,93%	0,92	69%	-	99%	81%
CRI GAV Salinas	Opea (Subordinada)	10,00%	IPCA	24/05/2028	14.093.437	1,84%	1,31	22%	235%	100%	82%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	13.903.542	1,82%	4,77	37%	686%	100%	82%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	12.400.751	1,62%	1,36	75%	-	20%	38%
CRI Sky Diadema	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	9.599.666	1,25%	0,92	31%	-	100%	70%
CRI Sky Diadema	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	2.389.955	0,31%	0,91	38%	-	100%	70%
CRI GR Loteamentos	Opea (Única)	13,00%	IPCA	24/04/2036	11.686.600	1,53%	4,31	57%	134%	84%	92%
CRI Capivari Eco Resort	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	11.141.133	1,46%	1,41	45%	213%	100%	80%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	10.085.032	1,32%	0,90	27%	264%	100%	89%
CRI Reserva do Vale	Bamboo (Única)	12,75%	IPCA	24/03/2036	10.010.612	1,31%	3,45	56%	186%	84%	71%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	9.280.071	1,21%	2,19	46%	205%	100%	99%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	9.186.468	1,20%	4,35	58%	175%	100%	89%
CRI Brava Sixteen	Virgo (Única)	6,00%	CDI+	22/06/2028	9.069.663	1,19%	3,05	66%	-	73%	87%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	10,75%	IPCA	26/08/2027	8.868.513	1,16%	1,28	24%	198%	100%	97%
CRI Ocean Barra Residence ¹	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	6.882.855	0,90%	2,89	-	-	-	-
CRI Ocean Barra Residence ¹	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	1.784.028	0,23%	2,77	-	-	-	-
CRI Villa Bella Residence	Opea (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.614.330	1,13%	3,95	46%	165%	100%	98%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	6.501.325	0,85%	2,45	24%	174%	100%	83%
CRI D Urbanismo	Opea (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	6.186.006	0,81%	2,96	28%	46%	100%	91%
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	5.176.000	0,68%	1,04	-	-	-	-
CRI Burity	Virgo (Sênior)	9,00%	IPCA (-)	15/08/2030	3.282.295	0,43%	2,35	30%	181%	100%	93%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	3.157.651	0,41%	1,21	10%	509%	100%	99%
CRI Residencial Copacabana II	Opea (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	1.655.244	0,22%	2,69	28%	690%	100%	92%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	1.347.265	0,18%	0,86	31%	178%	100%	99%
CRI Natural Ville ¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	0	0,00%	0,78	-	-	-	-
CRI Jardim Novo Horizonte ¹	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	0	0,00%	1,19	-	-	-	-
Total					650.962.387	85,07%	2,45	49%	252%	84%	80%

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

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

³ “-” Não aplicável – Operações com estrutura full cashsweep ou no primeiro mês de integralização, ainda sem PMT.

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
CRIs	CRIs Corporativos	35.308.604	4,61%
Corporativo	CRI Závít-Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	17.599.323	2,30%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	12.863.687	1,68%
Estoque	CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a.)	2.452.650	0,32%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	2.392.944	0,31%
FIs	FIs de Recebíveis	23.676.990	3,09%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	8.609.685	1,13%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO – FII	3.950.000	0,52%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	3.809.654	0,50%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,39%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.255.478	0,29%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,27%

Estratégia de LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	8.299.271	1,08%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	4.471.782	0,58%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	2.805.583	0,37%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	858.900	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	163.006	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	46.997.547*	6,14%

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

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI INFINITY



Rondonópolis – MT
Incorporação Vertical
Sênior / Subordinada

Operação estruturada lastreada nos recebíveis do empreendimento Infinity, incorporado pelo grupo TMI – Um dos mais tradicionais da região. O projeto conta com 86 apartamentos de alto padrão e 19 salas comerciais.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de 100% das quotas da SPE;
- AF de imóveis;
- Aval da TMI e Sócios PF;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Obras.

CRI IPIOCA II



Maceió – AL
Multipropriedade
Série Única

Operação estruturada lastreada em diversos recebíveis, incluindo carteira de multipropriedade e *pool* e condomínio hoteleiro do Ipioca Beach Residence, complexo multipropriedade desenvolvido e operado pelo Grupo MME.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis de condomínio, pool e multipropriedade do IBR;
- CF de receitas de gestão hoteleira;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life;
- AF das Quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação;
- Fundo de Reserva.

CRI BRDU



Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO
Loteamento
Série Única

Operação estruturada que conta com a garantia de seis loteamentos performados da BrDU Urbanismo. As obras dos projetos já foram entregues.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJ;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GAV PORTO 2 LIFE



Ipojuca – PE
Multipropriedade
Sênior / Subordinada

Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado e grande expertise no e histórico segmento.



GARANTIAS:

- Fiança GAV Holding;
- AF de Quotas da SPE;
- CF dos recebíveis do projeto;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva e Despesas.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI CHATEAU DU GOLDEN



Gramado – RS
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão de recebíveis do empreendimento Chateau Du Golden, localizado na região do Vale do Quilombo, em Gramado (RS).



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios PF e PJ;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GR GROUP



Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP | Outros
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão dos recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham. Os recursos foram destinados para o pré-pagamento de CRI anterior e conclusão de obras.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF de participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI HOT BEACH YOU



Olímpia – SP
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão dos recebíveis do Hot Beach You, do grupo Ferrasa. O resort possui uma localização privilegiada na cidade e contará com lazer completo e estrutura diferenciada na região. Os recursos foram destinados à conclusão das obras.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis (1ª fase);
- AF de quotas da SPE;
- AF de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI PARQUE DOS PODERES



Sorriso – MT
Loteamento
Série Única

Loteamento aberto localizado em região que faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará com a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI LAREDO II



Aracaju – SE | São Cristóvão – SE
Loteamento
Série Única

Operação lastreada nos recebíveis de três loteamentos entregues e performados da Laredo Urbanizadora. A companhia tem histórico de 25 anos na região e 19 empreendimentos entregues.



GARANTIAS:

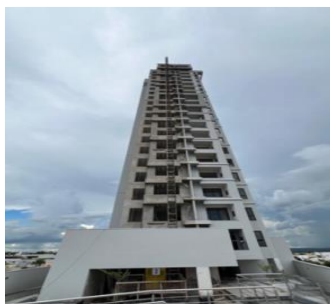
- CF de recebíveis e vendas futuras;
- AF das quotas das SPEs;
- Fiança e coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesas.

CRI ALTA VISTA



Rondonópolis – MT
Incorporação Vertical
Série Única

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical do grupo TMI. O empreendimento é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021. Os recursos da operação serão destinados à conclusão das obras.



GARANTIAS:

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

CRI POR DO SOL II



Sorriso – MT | Rondonópolis – MT
Loteamento
Série Única

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados, sendo um destes localizado em Sorriso (MT) – Município considerado maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva.

CRI MONTSERRAT



Nova Mutum – MT
Loteamento
Série Única

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Loteamento Montserrat. O empreendimento conta com 1.587 lotes e está localizado no município de Nova Mutum (MT), segundo maior produtor de grãos do estado.



GARANTIAS:

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

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT



Olímpia – SP
Multipropriedade
Cota Sênior

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;
- Fundo de Reserva.

CRI OLÍMPIA PARK RESORT



Olímpia – SP
Multipropriedade
Série Única

Operação lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos do grupo Natos. A última etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF de quotas da SPE;
- Fundo de Reserva;
- Fiança dos sócios da tomadora.

CRI CUMARU SP GOLF



São Paulo - SP
Incorporação Vertical
Cota Sênior

Operação lastreada em CCBs, que conta com garantia da cessão de recebíveis de projeto idealizado pela Hanei Minoru – Uma torre única localizada em frente ao São Paulo Golf Club, que conta com um parque aquático com piscinas, deck e bar.



GARANTIAS:

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

CRI JARDINS BOULEVARD



Caucaia - CE
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia (CE), município com aproximadamente 360 mil habitantes na região metropolitana de Fortaleza.



GARANTIAS:

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

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI RECEL



Boa Vista - RR
Loteamento
Série Única

Operação estruturada que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues, o Manaíra II (TVO emitido em 04/2020) e o Caburá I (entregue em quadras, ao longo de 04/2020 - 05/2021).



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva.

CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL



Campos do Jordão – SP
Multipropriedade
Série Única

Empreendimento de multipropriedade pela Incortel, que conta 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações, operado pela Livá.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF do imóvel;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI VILA MADALENA SPE



São Paulo - SP
Incorporação Vertical
Série Única

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em AF após o RI na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo.



GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de CF das vendas futuras;
- AF das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GR LOTEAMENTOS



Aparecida de Goiânia - GO
Loteamento
Série Única

Operação lastreada nos recebíveis de dois loteamentos performados do grupo GR – Com atuação em quatro regiões do Brasil e mais de 23 anos de história. Os recursos serão utilizados para CAPEX de obras e gerenciamento de caixa da companhia.



GARANTIAS:

- CF dos Recebíveis;
- AF das quotas das SPEs;
- Aval dos sócios;
- Fundo de Reserva e Despesas.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI VILA MARIANA SPE



São Paulo – SP
Incorporação Vertical
Série Única

Operação que tem como garantia a AF de imóvel e cessão fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo. Os recursos foram destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do projeto.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI SKY DIADEMA



São Paulo – SP
Incorporação Vertical
Sênior / Subordinada

Localizado no ponto alto da Av. Presidente Kenedy, uma das principais vias de Diadema, o Edifício SKY é um empreendimento idealizado pela Construtora Totus e conta com uma torre residencial e ampla área de lazer para moradores.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF de quotas da SPE;
- AF de Imóveis;
- Coobrigação da Cedente e Aval dos sócios da SPE;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

CRI CAPIVARI ECO RESORT



Campina Grande do Sul - PR
Multipropriedade
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort, localizado na represa do Capivari, em Campina Grande do Sul – PR, a 40 minutos de Curitiba.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das Quotas da SPE;
- AF de duas das matrículas do Imóvel;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI RESERVA DO VALE



Santa Inês – MA
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada nos recebíveis do loteamento Reserva do Vale, desenvolvido pela Vale Dames Construções. O grupo, com 7 projetos entregues e mais de R\$ 200MM de VGV realizado, atua em todo o território do Vale do Pindaré e Gurupi, Maranhão e Nordeste.



GARANTIAS:

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

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI HOT BEACH SUÍTES



Olímpia – SP
Multipropriedade
Cota Mez. Sênior

Operação lastreada na CF de recebíveis do Hot Beach Suítes. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 6º mais visitado da América Latina em 2021.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva.

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL



Salto – SP
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do loteamento Morro da Mata Residencial, em Salto – SP. O loteamento residencial tem lotes a partir de 180m² e já está com as obras entregues.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Obrigação de aporte de cotistas da SPE;
- Fundo de Reserva.

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE I



Guarapuava - PR
Loteamento
Série Única

O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. Ainda, conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio de alto padrão.



GARANTIAS:

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

CRI VILLA BELLA RESIDENCE



Luziânia – GO
Loteamento
Série Única

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella. O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade, e tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercados.



GARANTIAS:

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

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE



Barra dos Coqueiros – SE
Loteamento
Sênior / Subordinada

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado 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 EMPREENDIMENTOS



Sinop – MT | Guarantã do Norte – MT
Loteamento
Série Única

Operação estruturada lastreada em CCB, com garantia de cessão fiduciária dos recebíveis dos loteamentos já entregues Jardim Roma, Villa Toscana e Jardim Itália I e II.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- Alienação Fiduciária de quotas;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva.

CRI D URBANISMO

Pulverizado – CE
Loteamento
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários de 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza, todos já entregues.



D Urbanismo

GARANTIAS:

- CF dos recebíveis;
- AF das quotas das desenvolvedoras dos projetos;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJs das SPEs;
- Fundo de Reserva.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO



Caruaru – PE
Incorporação Horizontal
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis 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 SERRA DOURADA RESIDENCIAL



Sorriso – MT
Loteamento
Série Única

A operação tem como lastro a cessão dos recebíveis de dois loteamentos já realizados em Sorriso – MT, município pujante considerado o maior produtor de soja do país.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas;
- AF das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas;
- Fundo de Reserva.

CRI BURITI



Parauapebas – PA
Loteamento
Série Única

Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim), com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.



GARANTIAS:

- CF dos recebíveis e vendas futuras;
- AF das quotas das SPEs;
- Fundo de Reserva;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica.

Detalhamento dos CRIs Investidos

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II



Catalão - GO
Loteamento
Série Única

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do loteamento aberto em Catalão – GO com 470 lotes e obras já concluídas (TVO emitido em maio/2021).



GARANTIAS:

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

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE



Caruaru – PE
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes que teve suas obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido.



GARANTIAS:

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

CRI NATURAL VILLE



Parnamirim – RN
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes.



GARANTIAS:

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

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE



São João del Rei – MG
Loteamento
Cota Sênior

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV.



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 ZÁVIT - MEDABIL

Nova Bassano – RS
Corporativo
Cota Subordinada

Operação de *sale-leaseback* para compra de galpão industrial da Medabil, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico. A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas.



GARANTIAS:

- CF do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva.

CRI VOLT X SOLAR

Xinguara – PA | Pirapora – SP | Vargem Grande Paulista – SP
Energia
Série Única

Operação estruturada com garantia de CF dos direitos creditórios de contratos de locação firmados com Fleury e Raia Drogasil, resultado de financiamento da construção de três Usinas Fotovoltaicas no modelo de Geração Distribuída.



GARANTIAS:

- CF dos direitos creditórios dos contratos de locação Fleury e Raia Drogasil;
- AF das Quotas das SPes;
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva.

CRI GAFISA - ESTOQUE

São Paulo – SP | Guarulhos - SP | Rio de Janeiro - RJ
Incorporação Vertical
Série Única

Operação com a Gafisa, incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais. Tem como garantia a AF de unidades prontas (estoque com Habite-se) de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 no Rio de Janeiro.



GARANTIAS:

- AF das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e futuras) dos empreendimentos;
- Fundo de Reserva.

CRI VITACON III

São Paulo – SP
Estoque
Cota Sênior

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



GARANTIAS:

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

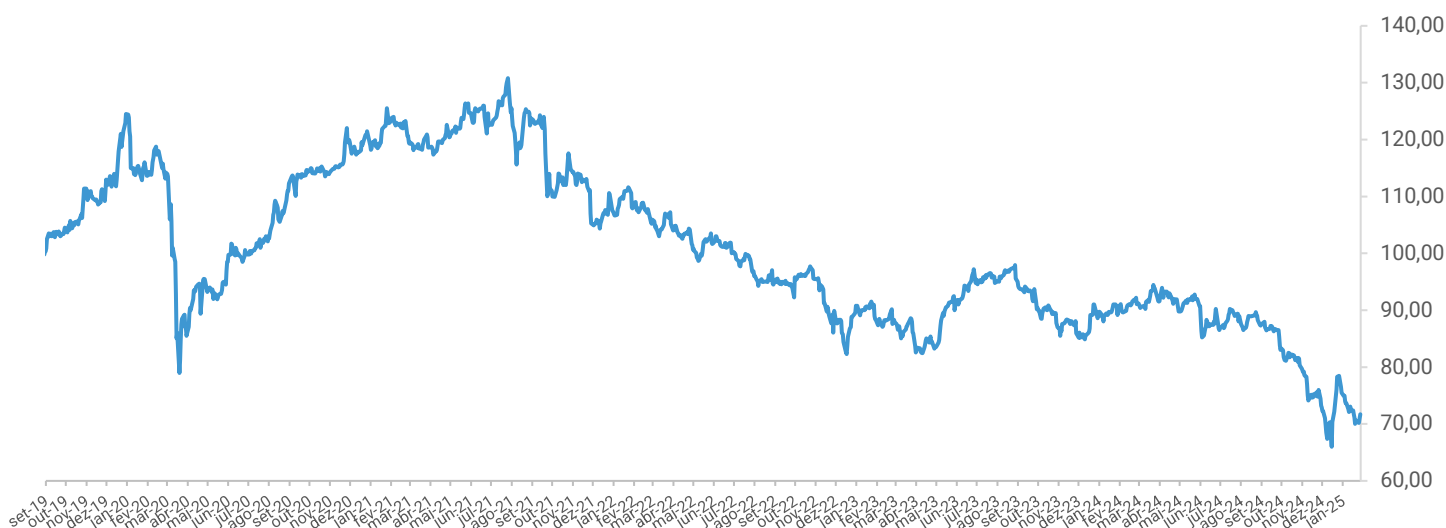
Habitat Recebíveis Pulverizados FII – HABT11

Janeiro de 2025

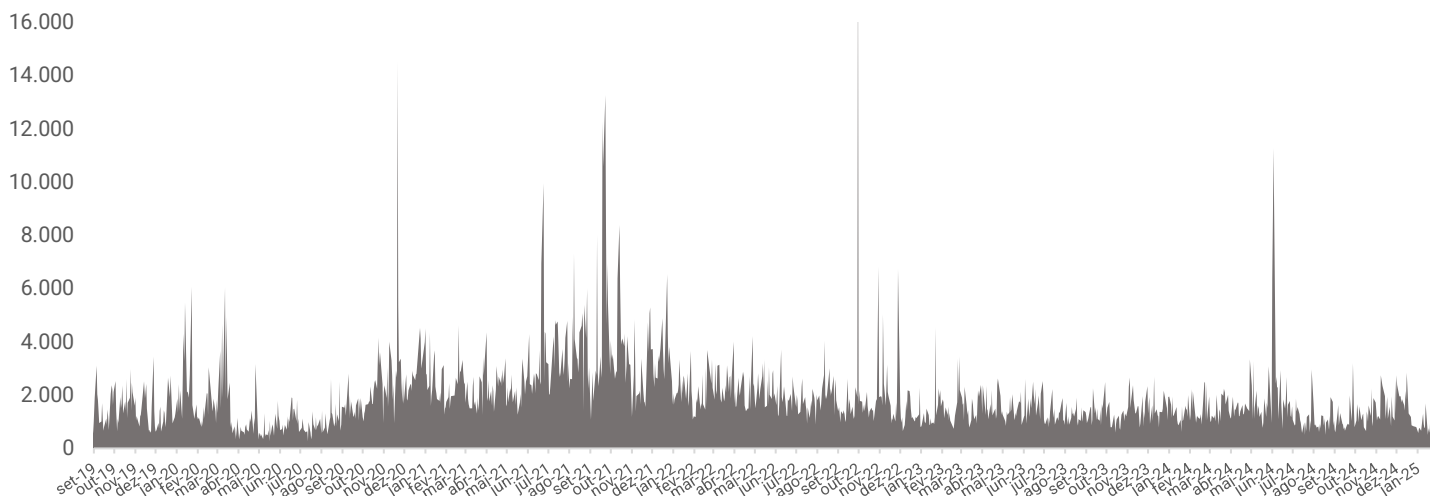
Mercado Secundário

	jan-25	dez-24	nov-24	out-24
Volume (em R\$) total	19.396.999	33.534.378	30.001.538	30.638.980
Quantidade de cotas negociadas	268.256	475.252	391.843	372.312
Volume (em R\$) médio diário	923.667	1.596.875	1.428.645	1.458.999
Variação da média diária (mês)	-42%	12%	-2%	41%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	3%	4%	4%	4%
Valor médio de negociação por cota	72,31	70,56	76,57	82,29
Preço de fechamento	71,69	78,49	75,97	81,53
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	69,02	72,88	80,21
	Máximo	78,12	79,81	85,87

Preço negociado



Volume negociado





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 habt.xpasset.com.br

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

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