



# XP Habitat FII

Ticker: XPHB11

---

Relatório Gerencial  
Setembro 2025

## Destaques do Mês

**26,59%**  
de retorno total\*

**R\$ 300,00**  
milhões em  
captação

**R\$ 2,769**  
distribuído por cota  
desde o IPO

\*Retorno considerando a valorização da cota + rendimentos distribuídos com o gross-up de 15%.

## Informações Gerais do Fundo

### Objetivo e Estratégia de Alocação:

O **XP Habitat FII** é um fundo de investimento imobiliário, 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.

Dividimos as alocações e o pipeline do fundo em três estratégias de investimento distintas.

#### Ativos Core

**Principal estratégia de investimento do fundo, com maior percentual de alocação.**

CRIs com Risco Pulverizado – carteiras de recebíveis de loteamentos, condomínios fechados, resorts de multipropriedade, projetos de incorporação vertical, entre outros.

#### Outros Ativos

**Operações com relação risco-retorno atrativa e oportunidade de diversificação do portfólio.**

CRIs com Risco Concentrado/Corporativo, FIPs e FIDCs de atividades imobiliárias, FIIs, cotas, ações ou frações ideais de imóveis ou direitos reais.

#### Ativos de Liquidez

**Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio.**

Fundos de Renda Fixa, Tesouro, CDBs, LHs, LIGs, LCI e CRIs com rating superior a A- e FIIs próximos ao valor patrimonial e com alta liquidez no secundário.

<b>Início</b>	04/07/2023
<b>CNPJ</b>	50.385.179/0001-10
<b>Gestor</b>	XP Vista Asset Management Ltda.
<b>Administrador</b>	XP Investimentos CCTVM S.A.
<b>Código B3</b>	XPHB11
<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 282.054.819,62
<b>Quantidade de Cotas</b>	30.000.000
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	R\$ 9,402
<b>Categoria Anbima – Foco de Atuação</b>	FII TVM Gestão Ativa – TVM
<b>Taxa de Administração</b>	1,25% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder CDI+ 1,00% a.a
<b>Número de Cotistas</b>	8.261
<b>Tributação</b>	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 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.

## Comentários do Gestor

### Cenário Macro

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

No cenário doméstico, a economia brasileira segue em processo de desaceleração, em grande parte reflexo da política monetária contracionista, que vem impactando principalmente os investimentos em bens de capital e o consumo de bens duráveis. Por outro lado, os dados oficiais do primeiro semestre seguem apontando um mercado de trabalho ainda aquecido e uma massa salarial em crescimento. Na visão da Gestão, a despeito desse quadro, o mercado de trabalho deve permanecer robusto e resiliente, tendo em vista as taxas de desemprego historicamente baixas (5,7% em julho) e o forte impulso fiscal observado com a antecipação de restituições de Imposto de Renda (R\$ 65 bilhões), reforçando o consumo das famílias. Nesse contexto, o Banco Central decidiu manter a taxa básica de juros inalterada em 15%, em reunião subsequente, e reforçou o discurso de manutenção de uma postura firme, descartando uma discussão sobre cortes de juros enquanto o compromisso com a convergência da inflação à meta de 3% não estiver consolidado.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 27 de outubro de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 4,56%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para 0,49%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,17%, o IGP-M em 2,83% e o INCC-M em 7,07%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 foi mantida em 15,00% a.a. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou um resgate líquido de R\$ 15,01 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 7,14 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como por exemplo, as estruturas de CRIs, colaborando para o ecossistema dos fundos imobiliários e limitando o potencial impacto de uma hipotética deterioração adicional do fluxo da poupança, que hoje é muito mais limitado para o setor do que foi no passado.

No mercado de FIIs, setembro registrou valorização de 3,25% no IFIX. Na avaliação da Gestão, o movimento foi favorecido pela expectativa de corte de juros nos EUA e pelo otimismo gerado pelos avanços da MP 1303, o que contribuiu para uma melhora relevante no volume de investimentos, reforçando o entusiasmo dos investidores locais quanto ao mercado de fundos imobiliários. No acumulado de 2025, até o mês de setembro, o IFIX acumula alta de 15,18%.

### O Fundo

A distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 0,10/cota, representando *yield* anualizado de 13,54% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 16,09% com *gross-up* de 15% de impostos. O rendimento tem “data-com” em 30/09/2025 e foi pago dia 01/10/2025. Ainda com o cenário macroeconômico desfavorável, o XP Habitat supera dois dos principais benchmarks da indústria. Considerando os custos de emissão, o XPHB11 tem um retorno de 26,59% desde o seu início, enquanto o Tesouro IPCA+ 2029 e o IFIX têm retorno de 12,42% e 13,68% respectivamente.

O Fundo encerrou o mês com a alocação de 87,64% (R\$ 247,18MM) em 15 CRIs, 5,27% (R\$ 14,85MM) em um fundo imobiliário e 6,64% (R\$ 18,72MM) alocado na estratégia de liquidez, que atenderá o pipeline de operações que estão em estruturação. Durante o mês, o time de Gestão realizou as seguintes movimentações:

- **R\$ 23,00MM no CRI Por do Sol III:** A operação 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 HBTT11.
- **R\$ 15,08MM no XP Habitat Renda Imobiliária FII RL:** Alocação na classe subordinada do FII XP Habitat Renda Imobiliária com estratégia similar à adotada pelo Fundo com remuneração alvo acima de IPCA+ 16%.

## Comentários 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.

## Eventos Importantes

### Planilha de Fundamentos

Detalhamento dos ativos e histórico de resultados.  
(ref. Setembro/2025)

Acesse [aqui](#).

### Apresentação Trimestral



Acesse [aqui](#). (ref. 2T25)

### Auditoria Anual

Demonstrações Financeiras (07/23 a 06/24) via Relatório da Ernst & Young.

Acesse [aqui](#).

### Regulamento

Regulamento do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Acesse [aqui](#).

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,10/cota no mês, representando *yield* anualizado de 13,54% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 16,09% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada, tanto em ativos, quanto em indexadores, e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

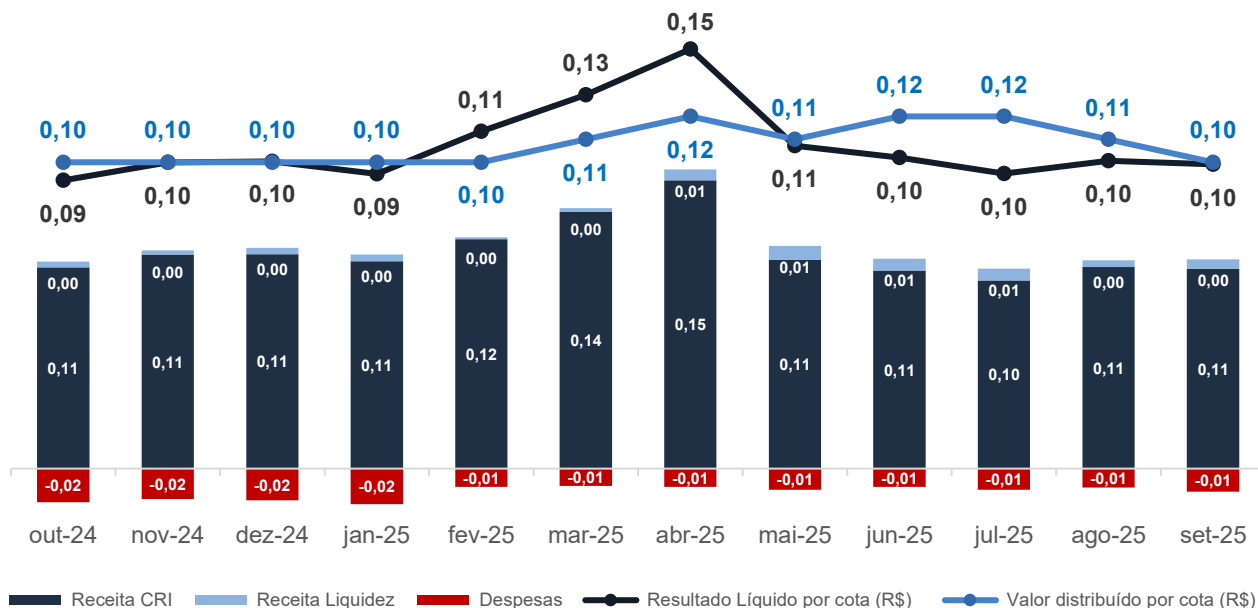
	jul/25	ago/25	set/25	2S2025	2025
<b>I. Receitas</b>	<b>3.192.460</b>	<b>3.322.632</b>	<b>3.340.634</b>	<b>9.855.726</b>	<b>32.791.663</b>
(a) CRI	3.003.296	3.216.611	3.191.211	9.411.118	31.566.166
(b) FII	0	0	0	0	0
(c) Liquidez e Outros	189.164	106.021	149.423	444.608	1.225.497
<b>II. Despesas</b>	<b>(339.443)</b>	<b>(303.200)</b>	<b>(367.824)</b>	<b>(1.010.467)</b>	<b>(3.054.009)</b>
(a) Operacionais	(322.520)	(294.758)	(309.971)	(927.249)	(2.639.171)
(b) Outras	(16.923)	(8.441)	(57.853)	(83.217)	(414.838)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.853.017</b>	<b>3.019.432</b>	<b>2.972.810</b>	<b>8.845.259</b>	<b>29.737.654</b>
<b>Resultado Líquido por cota (R\$)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,29</b>	<b>0,99</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>3.600.000</b>	<b>3.300.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>9.900.000</b>	<b>29.700.000</b>
<b>Valor distribuído por cota (R\$)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	<b>0,10</b>	<b>0,33</b>	<b>0,99</b>

## Dividendos

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up
set/25	30/set/25	0,100	01/out/25	9,40	1,06%	13,54%	16,09%
ago/25	29/ago/25	0,110	01/set/25	9,41	1,17%	14,96%	17,80%
jul/25	31/jul/25	0,120	01/ago/25	9,35	1,28%	16,53%	19,70%
jun/25	30/jun/25	0,120	01/jul/25	9,38	1,28%	16,47%	19,62%
mai/25	30/mar/25	0,110	02/jun/25	9,41	1,17%	14,97%	17,81%
abr/25	30/abr/25	0,120	02/mar/25	9,43	1,27%	16,39%	19,52%
mar/25	31/mar/25	0,110	01/abr/25	9,34	1,18%	15,08%	17,94%
fev/25	28/fev/25	0,100	05/mar/25	9,36	1,07%	13,60%	16,17%
jan/25	31/jan/25	0,100	03/fev/25	9,37	1,07%	13,58%	16,15%
dez/24	31/dez/24	0,100	02/jan/25	9,29	1,08%	13,71%	16,30%
nov/24	29/nov/24	0,100	02/dez/24	9,41	1,06%	13,52%	16,08%
out/24	31/out/24	0,100	01/nov/24	9,44	1,06%	13,49%	16,03%

\* 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;

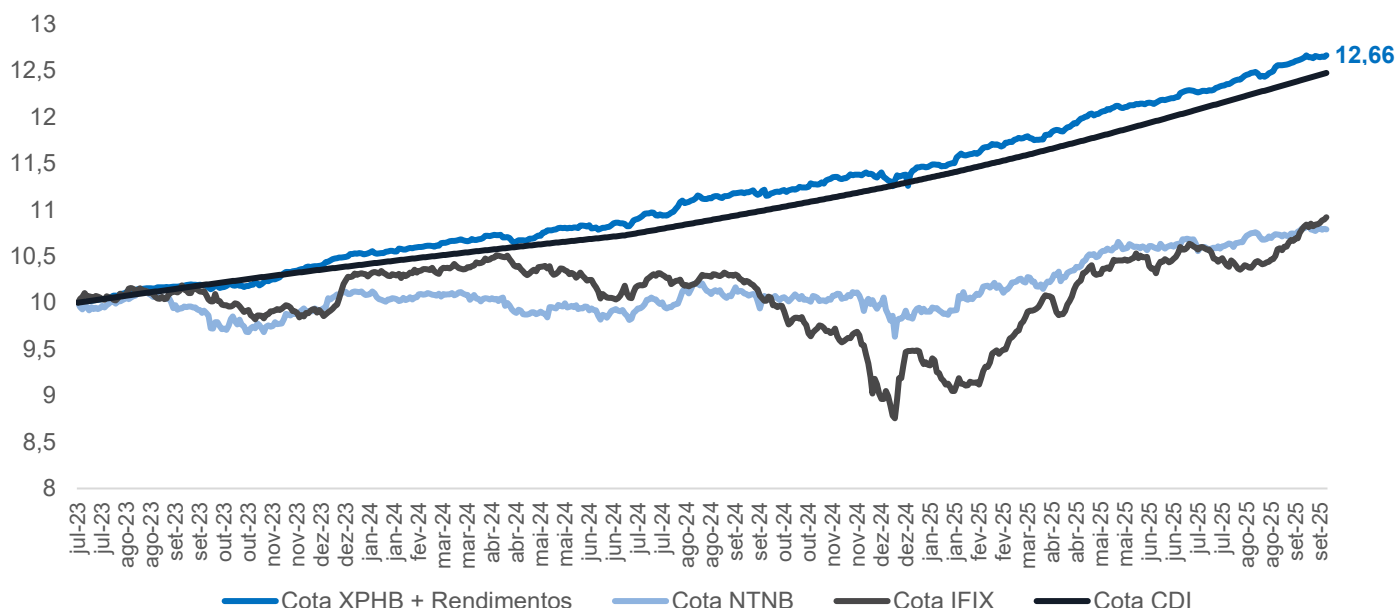
## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota<sup>1</sup>



(1) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

## Rentabilidade

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI, do Tesouro IPCA+ (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



(1) Considerado um PU Base de R\$ 10,00 (Valor inicial da cota do fundo);

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

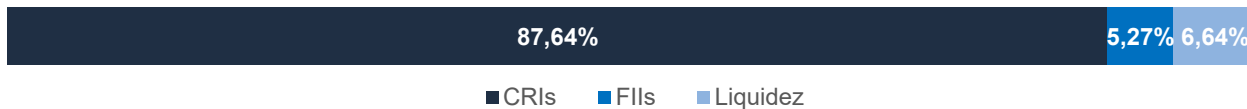
(3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 2026 e posteriormente 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pelo Tesouro Direto;

(4) Custos de emissão foram diluídos ao longo do tempo para todas as cotas do gráfico.

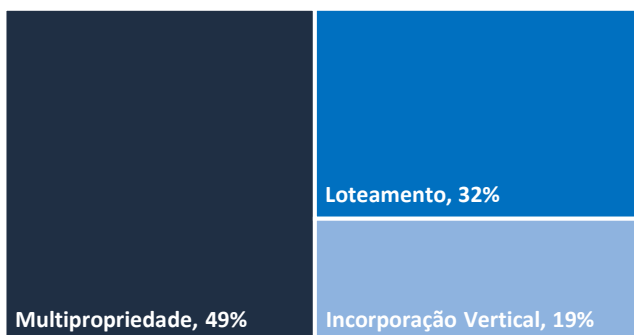
Fontes: ANBIMA / B3

## Crédito Imobiliário (CI)

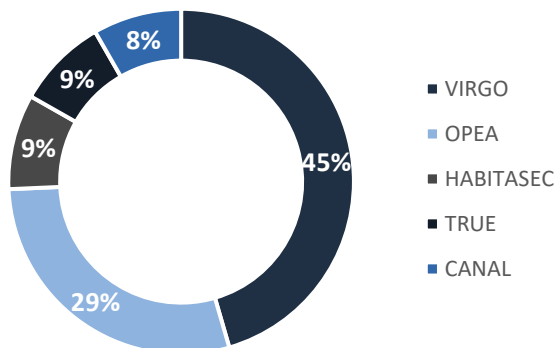
### TIPO DE ATIVO



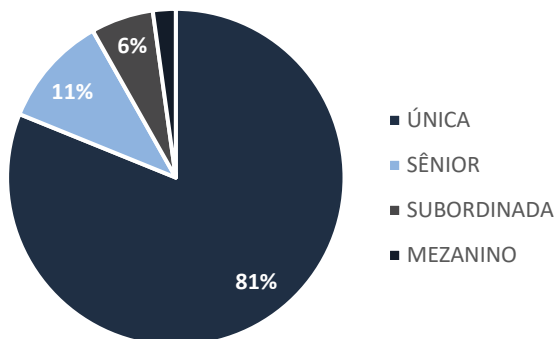
### SEGMENTO



### SECURITIZADORA

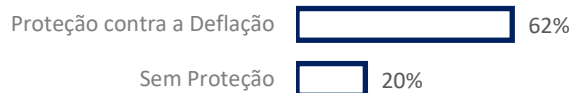


### SÊNIORIDADE



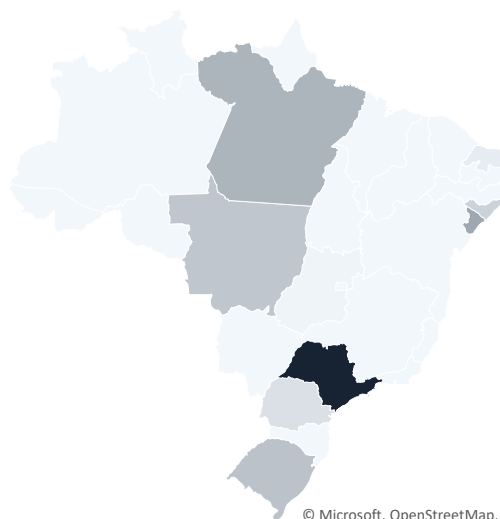
### REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,83%	81,58%
CDI	5,00%	6,06%



### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	39,55%	SE	39,60%
SE	14,95%	NE	23,92%
PA	12,56%	SU	14,18%
RS	9,85%	NO	12,57%
MT	9,21%	CO	9,74%
AL	6,95%		
PR	4,32%		
RN	1,99%		
GO	0,52%		
MG	0,02%		



Crédito Imobiliário (CI)

ATIVOS CORE

Ativo	Emissor	Index	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)	RGFM	RGSD	LTV	Vendas	Obras
ARUANA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	26.415.614	9,4%	3,60	149%	182%	39%	97%	100%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	26.182.055	9,3%	2,33	218%	260%	41%	95%	69%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	18.474.201	6,5%	1,78	355%	163%	43%	90%	93%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	5.408.911	1,9%	1,74	235%	112%	62%	90%	93%
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	23.049.409	8,2%	2,97	340%	325%	40%	65%	10%
POR DO SOL III	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	10,00%	7.907.667	2,8%	4,40	416%	307%	30%	93%	100%
POR DO SOL III	OPEA (SUBORDINADA)	IPCA	14,00%	14.835.417	5,3%	3,91	195%	146%	61%	93%	100%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	21.087.619	7,5%	3,23	124%	116%	47%	77%	100%
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	19.657.307	7,0%	2,13	200%	385%	27%	99%	100%
ARQUIPLAN	OPEA (ÚNICA)	CDI	5,00%	17.087.495	6,1%	1,04	N/A	10%	100%	10%	99%
IPOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	15.908.808	5,6%	1,31	124%	158%	45%	82%	100%
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	11.390.505	4,0%	1,34	N/A	248%	45%	96%	100%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	10.530.706	3,7%	3,12	187%	157%	56%	98%	100%
GRAN PARADISO	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	13,00%	10.507.659	3,7%	2,55	133%	154%	47%	61%	100%
TRIBECA	TRUE (ÚNICA)	IPCA	10,00%	9.375.357	3,3%	0,99	N/A	83%	105%	74%	93%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	11,25%	8.816.209	3,1%	3,71	N/A	13%	68%	23%	0%
				<b>246.634.939</b>	<b>87,4%</b>	<b>2,54</b>	<b>176%</b>	<b>191%</b>	<b>50%</b>	<b>79%</b>	<b>84%</b>

OUTROS ATIVOS

Ativo	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MRV PS IX	TRUE (ÚNICA)	IPCA	9,88%	553.107	0,2%	1,05
				<b>553.107</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,05</b>

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Ativo	Valor (R\$)*	% PL
Fundo Soberano	18.724.510	6,64%
		<b>18.724.510</b>
		<b>6,64%</b>

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.

RGSD – Razão de Garantia de Saldo Devedor: Cálculo inverso do LTV – porém considerando apenas o Valor Presente da carteira adimplente e o valor atual da dívida.

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.

## Detalhamento dos CRIs

### CRI GR GROUP

Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Sênior | Mezanino

**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a. | IPCA+ 15,30% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 110%



Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis dos empreendimentos Barretos A, B e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham Club. Os recursos integralizados foram destinados para o pré-pagamento do CRI anterior e financiar a conclusão das obras dos empreendimentos Pitangui e Barretos C.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienações Fiduciárias de Participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

### CRI OLÍMPIA PARK

Olímpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 11,20% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 115%



Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos. A última etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019. Os recursos integralizados foram utilizados para pré-pagamento de CRI anterior e outras dívidas da companhia.



#### GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fiança dos sócios da Tomadora.

### CRI ARQUIPLAN

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** CDI+ 5,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A



Operação lastreada em CCI emitida pela Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento Beside Santa Cecília, que conta com 312 unidades a 400m do metrô Santa Cecília.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Participações;
- Alienação Fiduciária de imóveis e terreno;
- Fiança e Aval da Arquiplan e sócios na pessoa física;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva (R\$ 2 milhões).

### CRI TRIBECA

Londrina – PR

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA + 10,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A



Operação estruturada lastreada em CCI e na Cessão dos Recebíveis do empreendimento Tribeca190, incorporação vertical localizada em Londrina – PR com 16 pavimentos, garagem e área social e de lazer completas.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Participações;
- Alienação Fiduciária de imóvel;
- Fiança e coobrigação na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas e Juros;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

## Detalhamento dos CRIs

### CRI BURITI

Parauapebas – PA

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 9,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%



Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim) localizados em Parauapebas no Pará, com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.



#### GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva dinâmico no valor de 01 PMT;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;

### CRI ARUANA

Aracaju – SE

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 115%



Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do loteamento Villaredo Aruana, que conta com mais de 800 lotes. Os recursos integralizados serão destinados para a obra do próprio empreendimento.



#### GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da sociedade detentora do Empreendimento;
- Fiança e Coobrigação dos sócios na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

### CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 10,00% a.a.

**PMT:** Mensal, *full cash sweep*

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A



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



#### GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de R\$ 500 mil.

### CRI LAREDO II

São Cristóvão – SE | Aracaju – SE

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 11,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%



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. O Fundo acompanhou a evolução das obras através de CRIs anteriores.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva (03 PMTs) e Despesas.

## Detalhamento dos CRIs

### CRI POR DO SOL III

Sorriso, Rondonópolis, Nova Mutum e Sinop – MT

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Sênior e Subordinada

**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%



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 HBTT11. 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 IPIOCA II

Maceió – AL

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 12,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%



Operação lastreada na carteira de recebíveis do Grupo MME – Maceió Mar Empreendimentos, que é referência no mercado imobiliário de Alagoas. Possuem 5 hotéis na região, dos quais 3 integram a carteira de recebíveis da operação.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis, receitas de condomínio e pool do Ipioca Beach Residence;
- Cessão Fiduciária das receitas de gestão dos hotéis Acqua Inn e Acqua Suítes;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life e Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

### CRI HOT BEACH YOU

Olimpia – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 13,75% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do empreendimento 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 integralizados foram destinados para financiar a conclusão das obras do empreendimento em Olímpia.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das Vendas Futuras (1ª fase);
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou Jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

### CRI LIVELLO GARDEN

Belém – PA

**SEGMENTO:** Incorporação Vertical

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 12,68% a.a.

**PMT:** Mensal, full cash sweep

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A



Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento Livello Garden, incorporação vertical em Belém do Pará, desenvolvido pela incorporadora Level. A operação nasce com 100% das unidades vendidas e possui uma estrutura de amortização Full Cash Sweep.



#### GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Despesas e Fundo de Reserva (04 PMTs).

## Detalhamento dos CRIs

### CRI GAV GRAN GARDEN

Gramado – RS

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 11,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada em Nota Comercial, que conta com garantia da Cessão Fiduciária dos Recebíveis do Gran Garden Resort, localizado em Gramado – RS, e desenvolvido pela GAV Resorts, uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado. Os recursos integralizados serão majoritariamente destinados à equalização de caixa da companhia para a obra do próprio empreendimento.



#### GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária das quotas da sociedade detentora do Empreendimento;
- Fiança e Coobrigação dos sócios na pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Obras.

### CRI MRV PRÓ-SOLUTO

Diversos

**SEGMENTO:** Pró-Soluto

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 9,875% a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A



#### GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Fundo de Reserva com coobrigação de recomposição (03 PMTs).

Operação lastreada na carteira de recebíveis pró-soluto da MRV Engenharia e Participações S.A., uma das maiores e mais relevantes companhias do setor, com rating brAA.

### CRI GRAN PARADISO

Campos do Jordão – SP

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** IPCA+ 13,00% a.a.

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 150%



#### GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva; e
- Fundo de Despesas.

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.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.. CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [RI@XPASSET.COM.BR](mailto:ri@xpasset.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos