



XP Habitat FII

Ticker: XPHB11

Relatório Gerencial
Outubro 2025

Destaques do Mês

28,33%
de retorno total*

R\$ 300,00
milhões em
captação

R\$ 2,869
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.

| | |
|---|---|
| Início | 04/07/2023 |
| CNPJ | 50.385.179/0001-10 |
| Gestor | XP Vista Asset Management Ltda. |
| Administrador | XP Investimentos CCTVM S.A. |
| Código B3 | XPHB11 |
| Patrimônio Líquido | R\$ 283.736.974,67 |
| Quantidade de Cotas | 30.000.000 |
| Valor Patrimonial da Cota | R\$ 9,458 |
| Categoria Anbima – Foco de Atuação | FII TVM Gestão Ativa – TVM |
| Taxa de Administração | 1,25% a.a. |
| Taxa de Performance | 20% do que exceder CDI+ 1,00% a.a |
| Número de Cotistas | 8.333 |
| Tributação | 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 Fed cortou em 0,25% sua taxa básica de juros para a faixa de 3,75% a 4,00%, confirmando o cenário mais provável precificado pelo mercado. Adicionalmente, o board da instituição não seguiu um consenso quanto a cortes futuros, e no discurso após a decisão, Jerome Powell foi cauteloso ao afirmar que não há garantias de corte na reunião de dezembro. Vale ressaltar que os atritos entre a administração de Trump e o Fed podem acarretar uma condução menos técnica das decisões de política monetária, além do fato de que antes do fim do ano é esperado a nomeação do próximo presidente da Instituição.

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

Na política monetária, já no início de novembro, o Banco Central decidiu por manter a taxa básica de juros inalterada em 15,00%, apesar de controlada, a inflação quando considerada o horizonte de tempo relevante para o Comitê de Política Monetária (Copom), segue acima da meta. O início de um novo ciclo de corte de juros permanece indefinido, com agentes do mercado neste momento divididos entre primeiro e segundo trimestre de 2026. A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 24 de novembro de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 4,45%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para -0,41%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 4,68%, o IGP-M em 0,92% e o INCC-M em 6,41%. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou um resgate líquido de R\$ 9,65 bilhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve um resgate líquido de R\$ 6,25 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como as estruturas de CRIs, colaborando para o ecossistema dos fundos imobiliários e limitando o potencial impacto de uma hipotética deterioração adicional do fluxo da poupança, que hoje é muito mais limitado para o setor do que foi no passado.

No mercado de FIIs, outubro registrou valorização de 0,12% no IFIX. Na avaliação da Gestão, há espaço para uma valorização nos últimos meses de 2025, dado o fluxo de investidores estrangeiros migrando para o mercado brasileiro, tendo como principal destino os ativos de risco, o que tem se refletido em recordes de alta do Ibovespa, o que em conjunto, com a perspectiva de corte de juros domésticos em 2026, pode vir a trazer perspectiva mais positiva para a classe principalmente por parte dos investidores pessoas físicas, os quais ainda são a classe de investidores mais relevante dentre os investidores de FIIs. No acumulado de 2025, até o mês de outubro, o IFIX acumula alta de 15,32%.

O Fundo

A distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 0,10/cota, representando *yield* anualizado de 13,45% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 15,99% com *gross-up* de 15% de impostos. O rendimento tem “data-com” em 31/10/2025 e foi pago dia 03/11/2025. 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 28,33% desde o seu início, enquanto o Tesouro IPCA+ 2029 e o IFIX têm retorno de 13,24% e 13,82% respectivamente.

O Fundo encerrou o mês com a alocação de 84,40% (R\$ 239,47MM) em 14 CRIs, 5,22% (R\$ 14,80MM) em um fundo imobiliário e 9,84% (R\$ 27,92MM) alocado na estratégia de liquidez, que atenderá o pipeline de operações que estão em estruturação. No mês, o time de gestão realizou a alienação parcial de alguns ativos no volume de R\$ 2,7MM com taxas média de IPCA+ 9,00%.

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. Outubro/2025)

Acesse [aqui](#).

Apresentação Trimestral



Acesse [aqui](#). (ref. 3T25)

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 13,45% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 15,99% 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.

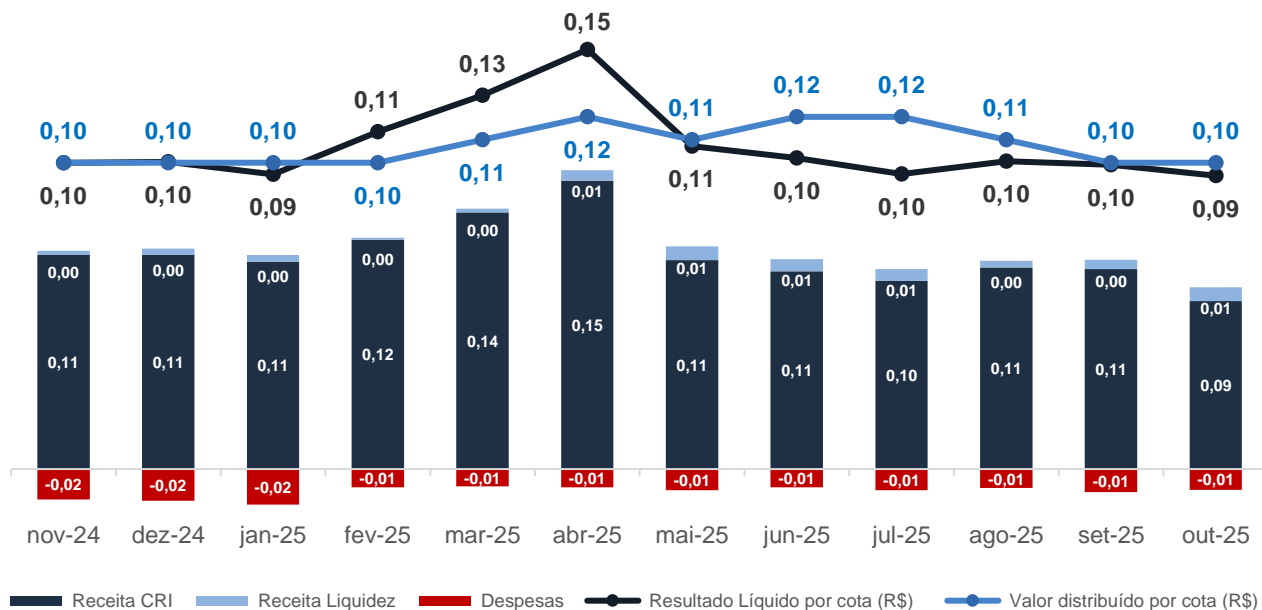
| | ago/25 | set/25 | out/25 | 2S2025 | 2025 |
|---|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| I. Receitas | 3.322.632 | 3.340.634 | 3.162.778 | 13.018.504 | 35.954.441 |
| (a) CRI | 3.216.611 | 3.191.211 | 2.682.597 | 12.093.715 | 34.248.763 |
| (b) FII | 0 | 0 | 262.392 | 262.392 | 262.392 |
| (c) Liquidez e Outros | 106.021 | 149.423 | 217.789 | 662.397 | 1.443.286 |
| II. Despesas | (303.200) | (367.824) | (332.547) | (1.343.013) | (3.386.555) |
| (a) Operacionais | (294.758) | (309.971) | (323.747) | (1.250.996) | (2.962.918) |
| (b) Outras | (8.441) | (57.853) | (8.800) | (92.017) | (423.638) |
| Resultado Líquido | 3.019.432 | 2.972.810 | 2.830.231 | 11.675.491 | 32.567.885 |
| Resultado Líquido por cota (R\$) | 0,10 | 0,10 | 0,09 | 0,39 | 1,09 |
| Rendimento distribuído | 3.300.000 | 3.000.000 | 3.000.000 | 12.900.000 | 32.700.000 |
| Valor distribuído por cota (R\$) | 0,11 | 0,10 | 0,10 | 0,43 | 1,09 |

Dividendos

| Mês Referência | Data Base | Dividendo (R\$) | Data do Pagamento | Cotação data base | Yield Mensal | Yield Anualizado | Yield Anualizado + Gross Up |
|----------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| out/25 | 31/out/25 | 0,100 | 03/nov/25 | 9,46 | 1,06% | 13,45% | 15,99% |
| 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/mai/25 | 0,110 | 02/jun/25 | 9,41 | 1,17% | 14,97% | 17,81% |
| abr/25 | 30/abr/25 | 0,120 | 02/mai/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% |

* 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;

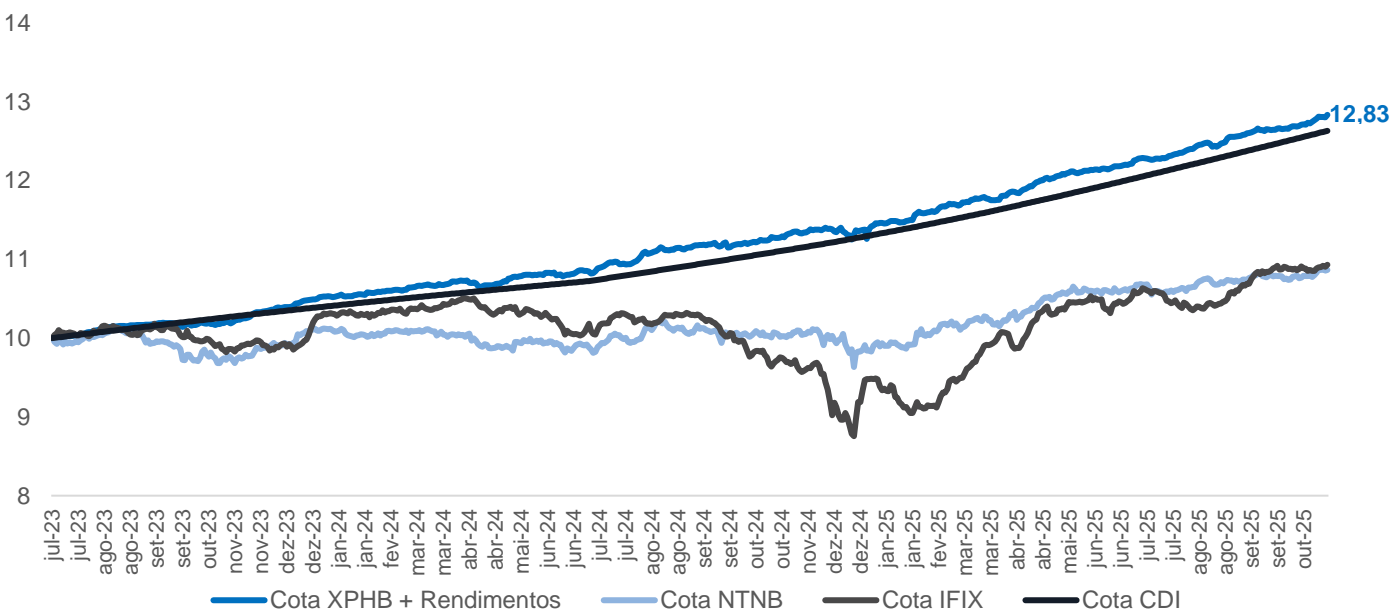
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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;

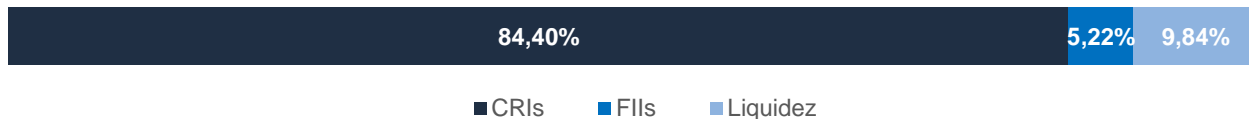
(3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 2026 e posteriormente 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pelo Tesouro Direto;

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

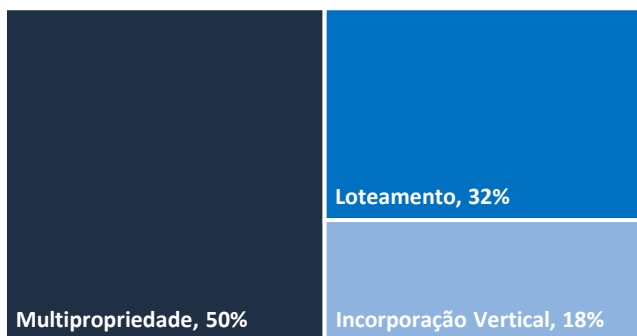
Fontes: ANBIMA / B3

Crédito Imobiliário (CI)

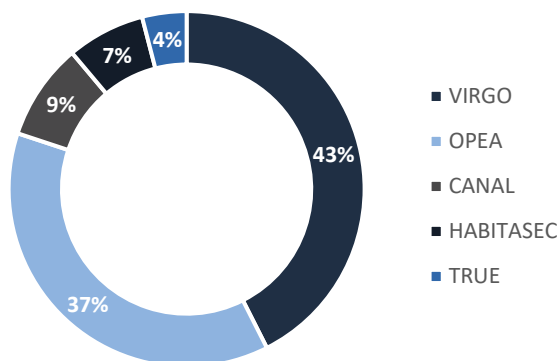
TIPO DE ATIVO



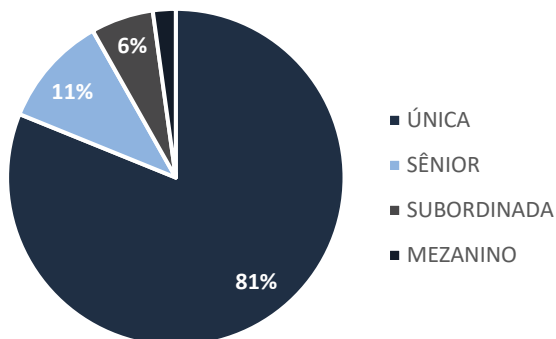
SEGMENTO



SECURITIZADORA



SÊNIORIDADE



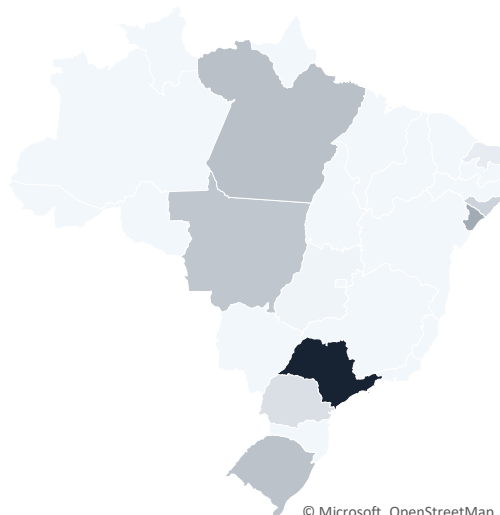
REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

| INDEXADOR | TAXA MÉDIA | PL (%) |
|-----------|------------|--------|
| IPCA | 11,85% | 78,34% |
| CDI | 5,00% | 6,06% |



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

| UF | % | Região | % |
|----|--------|--------|--------|
| SP | 40,82% | SE | 40,82% |
| SE | 14,85% | NE | 23,87% |
| PA | 10,63% | SU | 14,71% |
| RS | 10,15% | NO | 10,63% |
| MT | 9,45% | CO | 9,98% |
| AL | 6,97% | | |
| PR | 4,56% | | |
| RN | 2,05% | | |
| GO | 0,52% | | |



Crédito Imobiliário (CI)

ATIVOS CORE

| Ativo | Emissor | Index | Taxa Emissão | Saldo Devedor (R\$) | % PL | Duration (Anos) | RGFM | RGSD | LTV | Vendas | Obras |
|------------------------|--------------------|-------|--------------|---------------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| HOT BEACH YOU | OPEA (ÚNICA) | IPCA | 13,75% | 26.184.622 | 9,2% | 2,59 | 367% | 261% | 40% | 96% | 69% |
| ARUANA | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 12,00% | 25.947.794 | 9,1% | 3,58 | 208% | 184% | 39% | 96% | 100% |
| GR GROUP | OPEA (SÊNIOR) | IPCA | 12,00% | 18.444.413 | 6,5% | 1,71 | 379% | 156% | 43% | 90% | 99% |
| GR GROUP | OPEA (MEZANINO) | IPCA | 15,30% | 5.400.006 | 1,9% | 1,68 | 251% | 107% | 62% | 90% | 99% |
| GAV GRAN GARDEN | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 11,00% | 23.053.304 | 8,1% | 2,92 | 279% | 271% | 40% | 65% | 10% |
| POR DO SOL III | OPEA (SUBORDINADA) | IPCA | 14,00% | 14.761.049 | 5,2% | 3,87 | 129% | 145% | 60% | 93% | 100% |
| POR DO SOL III | OPEA (SÊNIOR) | IPCA | 10,00% | 7.870.027 | 2,8% | 4,35 | 286% | 299% | 30% | 93% | 100% |
| OLIMPIA | CANAL (ÚNICA) | IPCA | 11,20% | 21.060.240 | 7,4% | 3,19 | 136% | 113% | 47% | 76% | 100% |
| BRASIL TERRENOS BURITI | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 9,00% | 17.306.488 | 6,1% | 2,09 | 197% | 393% | 27% | 93% | 100% |
| ARQUIPLAN | OPEA (ÚNICA) | CDI | 5,00% | 17.205.351 | 6,1% | 0,95 | N/A | 10% | 100% | 10% | 99% |
| IPIOCA II | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 12,00% | 15.430.364 | 5,4% | 1,27 | 125% | 158% | 44% | 81% | 100% |
| GRAN PARADISO | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 13,00% | 10.548.877 | 3,7% | 2,50 | 152% | 148% | 48% | 60% | 100% |
| TRIBECA | TRUE (ÚNICA) | IPCA | 10,00% | 9.655.073 | 3,4% | 0,90 | N/A | 79% | 96% | 76% | 96% |
| LAREDO II | VIRGO (ÚNICA) | IPCA | 11,00% | 9.610.830 | 3,4% | 3,09 | 402% | 172% | 60% | 99% | 100% |
| VILA MADALENA | HABITASEC (ÚNICA) | IPCA | 11,25% | 8.852.913 | 3,1% | 3,62 | N/A | - | - | - | 0% |
| LIVELLO GARDEN | HABITASEC (ÚNICA) | IPCA | 12,68% | 8.140.122 | 2,9% | 1,27 | N/A | 324% | 36% | 96% | 100% |
| | | | | 239.471.472 | 84,4% | 2,53 | 199% | 185% | 48% | 77% | 84% |

OUTROS ATIVOS

| Ativo | Indexador | Taxa Alvo | Saldo Devedor (R\$) | % PL |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|--------------|
| XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA FII RL | IPCA | 16,00% | 14.801.924 | 5,22% |
| | | | 14.801.924 | 5,22% |

ATIVOS DE LIQUIDEZ

| Ativo | Valor (R\$)* | % PL |
|----------------|--------------|-------------------|
| Fundo Soberano | 18.724.510 | 6,64% |
| | | 18.724.510 |
| | | 6,64% |

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 GRAN PARADISO

Campos do Jordão – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 150%



Operação estruturada para financiar o projeto Gran Paradiso, localizado em Campos do Jordão - SP. O projeto do grupo SOMAH Construção e Incorporação conta com 130 apartamentos e bangalôs que dispõem de uma infraestrutura premium em uma das cidades mais turísticas do estado.



GARANTIAS:

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

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)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos