



# XP Habitat FII

Ticker: XPHB11

---

Relatório Gerencial  
Maio 2025

Destaques do Mês

**21,36%**  
de retorno total\*

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

**R\$ 2,319**  
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\$ 282.247.768,29
Quantidade de Cotas	30.000.000
Valor Patrimonial da Cota	R\$ 9,408
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	8.157
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

Em maio, os ativos de risco tiveram desempenho positivo, impulsionados pela trégua temporária na guerra comercial entre Estados Unidos e China, com redução mútua de tarifas por 90 dias. A economia dos EUA segue aquecida, com dados fortes de emprego e consumo, mas ainda cercada de incertezas, como os efeitos inflacionários das tarifas e o aumento do déficit público — refletido no rebaixamento do rating soberano pela Moody's. O Federal Reserve (Fed), diante desse cenário complexo, optou por manter a taxa de juros estável e adotou tom mais cauteloso na comunicação.

No Brasil, o governo surpreendeu o mercado ao anunciar aumento de IOF para crédito PJ e câmbio, com expectativa de arrecadação extra de R\$ 20,5 bi em 2025, mas recuou parcialmente após críticas, revertendo parte das medidas. Durante o mês, as curvas de juros curtas subiram, refletindo resiliência da atividade econômica, enquanto as longas caíram levemente com a melhora externa.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 9 de junho de 2025) para o IPCA 2025 foi reduzida para 5,44%, enquanto para o IGP-M, a expectativa reduziu para 4,16%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 5,32%, o IGP-M em 7,02% e o INCC-M em 7,17%. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 se manteve em 14,75% a.a..

No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou uma aplicação líquida de R\$ 336 milhões, enquanto no mesmo período do ano anterior houve uma aplicação líquida de R\$ 8,22 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.

O IFIX registrou valorização de 1,44% em maio, mantendo a recuperação iniciada após a desvalorização excessiva do final de 2024, quando os preços de mercado dos FIIs não condiziam com a realidade do setor imobiliário. Em 2025, o índice acumula alta de 11,09% até maio, apesar das incertezas geradas após os anúncios das medidas fiscais no fim do mês.

### O Fundo

A distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 0,11/cota, representando *yield* anualizado de 14,97% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 17,81% com *gross-up* de 15% de impostos. O rendimento tem “data-com” em 30/05/2025 e foi pago dia 02/06/2025.

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 21,36% desde o seu início, enquanto o Tesouro IPCA+ 2029 e o IFIX têm retorno de 10,49% e 9,65% respectivamente.

O Fundo encerrou o mês com a alocação de 90,59% dos ativos (R\$ 255,67MM) em 14 CRIs e 9,15% alocado na estratégia de liquidez, que atenderá o pipeline de operações que estão em estruturação. Durante o mês, o time de Gestão realizou a integralização das seguintes operações:

- **R\$ 4,35 MM no CRI Hot Beach You:** Integralização adicional na operação lastreada na operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do empreendimento Hot Beach You, do grupo Ferrasa. Os recursos integralizados foram destinados para financiar a conclusão das obras do empreendimento em Olímpia;

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 Subsequentes e Comunicados

Até o dia 09/06, a equipe de Gestão não realizou nenhum tipo de movimentação no book de ativos. O pipeline atual conta com R\$ 24,70MM em tranches adicionais de operações que já estão na carteira do Fundo que tem liquidação prevista para os próximos meses, com taxa média de IPCA + 11,65%.

## Comentários do Gestor

### Acompanhamento de Obras

#### Tribeca (Londrina – PR)

O empreendimento atingiu um progresso acumulado de 91,01%. Durante o mês de maio, observou-se um avanço significativo nas principais frentes de trabalho, destacando-se a execução da pintura da fachada, que apresentou um progresso considerável em relação aos meses anteriores. No interior do edifício, foram registrados avanços no reboco das áreas comuns, na finalização do assentamento dos pisos nos halls dos andares de apartamentos, além da instalação de cubas, pisos laminados e outros serviços complementares.

Segundo o último planejamento revisado, enviado pela equipe de engenharia, a previsão de conclusão da obra está prevista para o segundo semestre de 2025.

Durante o ano de 2025, mais duas unidades foram comercializadas, atingindo 74% das unidades vendidas. Ainda restam 34 unidades no estoque e a inadimplência da carteira permanece na casa de 15%.



## Eventos Importantes

### Planilha de Fundamentos

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

Acesse [aqui](#).

### Apresentação Trimestral



Acesse [aqui](#). (ref. 1T25)

### 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\$ 0,11/cota no mês, representando *yield* anualizado de 14,97% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 17,81% 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.

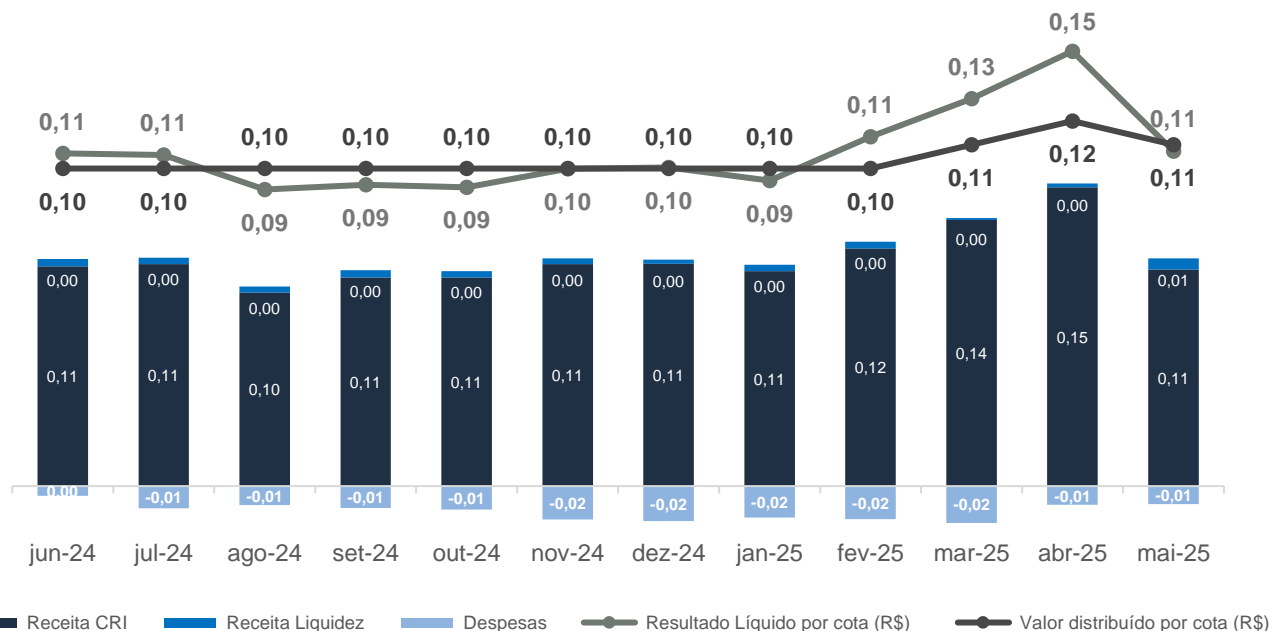
	mar/25	abr/25	mai/25	1S2025	2025
<b>I. Receitas</b>	<b>4.156.476</b>	<b>4.771.057</b>	<b>3.552.722</b>	<b>19.586.257</b>	<b>19.586.257</b>
(a) CRI	4.096.825	4.598.403	3.331.529	18.997.378	18.997.378
(b) FII	0	0	0	0	0
(c) Liquidez e Outros	59.651	172.654	221.193	588.879	588.879
<b>II. Despesas</b>	<b>-274.677</b>	<b>-289.773</b>	<b>-334.710</b>	<b>-1.753.814</b>	<b>-1.753.814</b>
(a) Operacionais	-266.432	-280.768	-296.249	-1.431.039	-1.431.039
(b) Financeiras	0	0	0	0	0
(c) Outras	-8.245	-9.005	-38.460	-322.775	-322.775
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3.881.799</b>	<b>4.481.284</b>	<b>3.218.012</b>	<b>17.832.443</b>	<b>17.832.443</b>
<b>Resultado Líquido por cota (R\$)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>	<b>0,11</b>	<b>0,59</b>	<b>0,59</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>3.300.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>3.300.000</b>	<b>16.200.000</b>	<b>16.200.000</b>
<b>Valor distribuído por cota (R\$)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>

## Dividendos

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross Up
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%
set/24	30/set/24	0,100	01/out/24	9,43	1,06%	13,49%	16,03%
ago/24	30/ago/24	0,100	02/set/24	9,52	1,05%	13,36%	15,88%
jul/24	31/jul/24	0,100	01/ago/24	9,50	1,05%	13,39%	15,91%
jun/24	28/jun/24	0,100	01/jul/24	9,46	1,06%	13,45%	15,99%

\* 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;

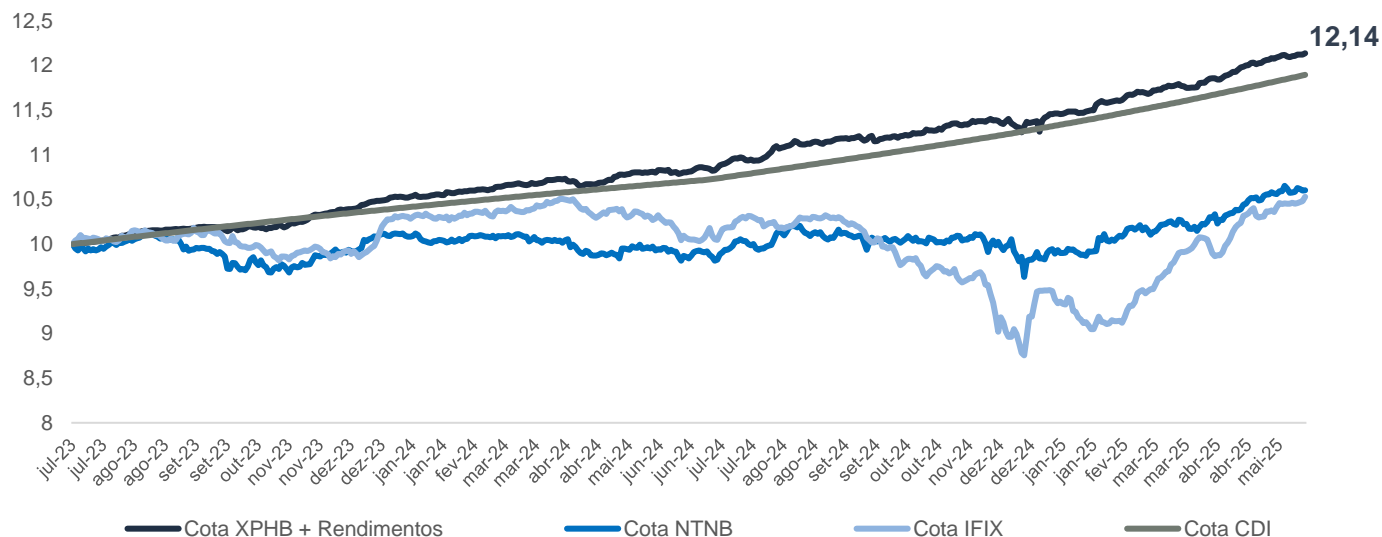
## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota<sup>1</sup>



(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:

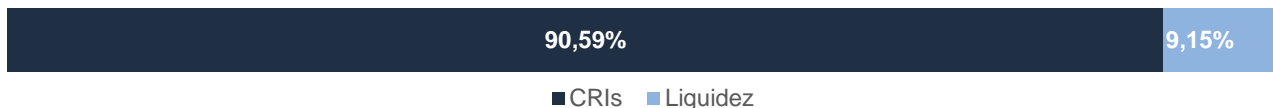


- (1) Considerado um PU Base de R\$ 10,00 (Valor inicial da cota do fundo);
- (2) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;
- (3) Considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 2026 e posteriormente 2029 com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA;
- (4) Custos de emissão foram diluídos ao longo do tempo para todas as cotas do gráfico.

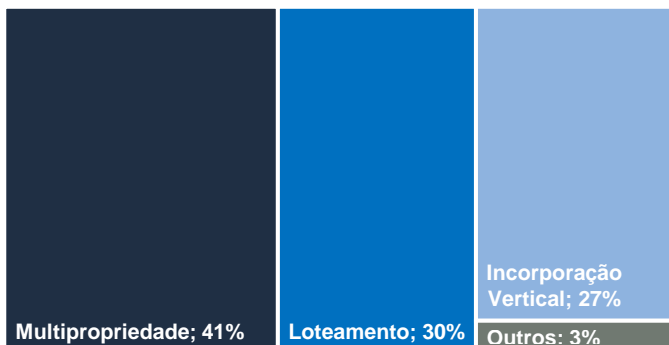
Fontes: ANBIMA / B3

## Crédito Imobiliário (CI)

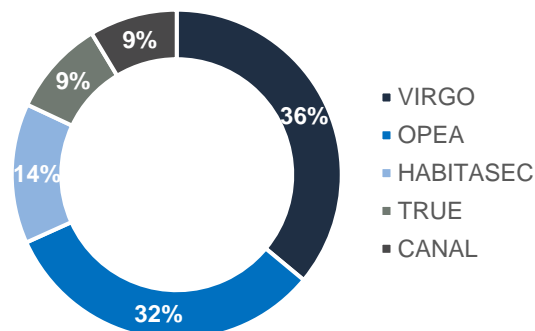
### TIPO DE ATIVO



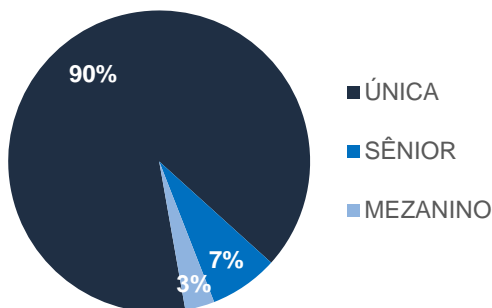
### SEGMENTO



### SECURITIZADORA



### SÊNIORIDADE



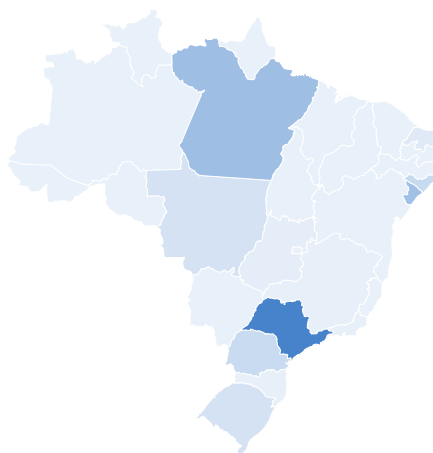
### REMUNERAÇÃO E INDEXADORES

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	11,52%	84,62%
CDI	5,00%	5,97%



### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	34,14%	SE	34,61%
PA	15,55%	NE	24,31%
SE	14,97%	NO	15,62%
AL	7,00%	SU	11,01%
PR	6,66%	CO	5,03%
MT	4,28%		
RS	4,23%		
RN	1,99%		
GO	0,64%		
MG	0,20%		



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

Crédito Imobiliário (CI)

ATIVOS CORE

Ativo	Emissor	Index	Taxa Emissã o	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)	RGFM	RGSD	LTV	Inad.	Vendas	Obras
ARUANA	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	28.835.188	10,2%	3,56	170%	177%	40%	4%	96%	94%
HOT BEACH YOU	OPEA (ÚNICA)	IPCA	13,75%	26.986.003	9,6%	2,43	216%	300%	43%	8%	91%	48%
GR GROUP	OPEA (SÊNIOR)	IPCA	12,00%	18.851.927	6,7%	1,91	225%	178%	42%	50%	89%	92%
GR GROUP	OPEA (MEZANINO)	IPCA	15,30%	8.063.823	2,9%	1,87	154%	121%	60%	50%	89%	92%
OLIMPIA	CANAL (ÚNICA)	IPCA	11,20%	22.039.568	7,8%	3,36	146%	121%	46%	20%	79%	100%
LIVELLO GARDEN	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	12,68%	22.354.814	7,9%	1,63	N/A	166%	67%	3%	100%	91%
BURITI	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	9,00%	21.531.132	7,6%	2,26	181%	357%	28%	30%	93%	100%
ARQUIPLAN	OPEA (ÚNICA)	CDI	5,00%	16.837.408	6,0%	1,35	N/A	11%	100%	3%	12%	99%
IPOCA II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	12,00%	18.200.357	6,4%	1,43	121%	157%	49%	14%	84%	100%
TRIBECA	TRUE (ÚNICA)	IPCA	10,00%	16.756.186	5,9%	1,29	N/A	91%	100%	16%	74%	90%
LAREDO II	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	13.365.602	4,7%	3,20	409%	156%	58%	10%	98%	100%
VILA MADALENA	HABITASEC (ÚNICA)	IPCA	10,00%	12.707.523	4,5%	1,16	N/A	11%	94%	0%	21%	0%
PARQUE DOS PODERES	OPEA (ÚNICA)	IPCA	10,00%	11.698.302	4,1%	3,92	314%	205%	30%	10%	88%	100%
GAV GRAN GARDEN	VIRGO (ÚNICA)	IPCA	11,00%	10.160.923	3,6%	3,15	437%	433%	45%	10%	54%	4%
				<b>248.388.755</b>	<b>88,0%</b>	<b>2,35</b>	<b>218%</b>	<b>182%</b>	<b>55%</b>	<b>16%</b>	<b>79%</b>	<b>87%</b>

OUTROS ATIVOS

Ativo	Emissor	Indexador	Taxa Emissão	Saldo Devedor (R\$)	% PL	Duration (Anos)
MRV PS IX	TRUE (ÚNICA)	IPCA	9,88%	7.287.555	2,6%	1,18
				<b>7.287.555</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,18</b>

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Ativo	Valor (R\$)*	% PL
Fundo Soberano	25.834.282	9,15%
		<b>25.834.282</b>
		<b>9,15%</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.

Inad. – Inadimplência: Percentual de contratos ponderado por empreendimento que estão com 3 ou mais parcelas em atraso frente aos contratos ativos do empreendimento.

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 PARQUE DOS PODERES

Sorriso – MT

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%



Loteamento aberto em Sorriso, MT, 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:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

### 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 Suites;
- 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:

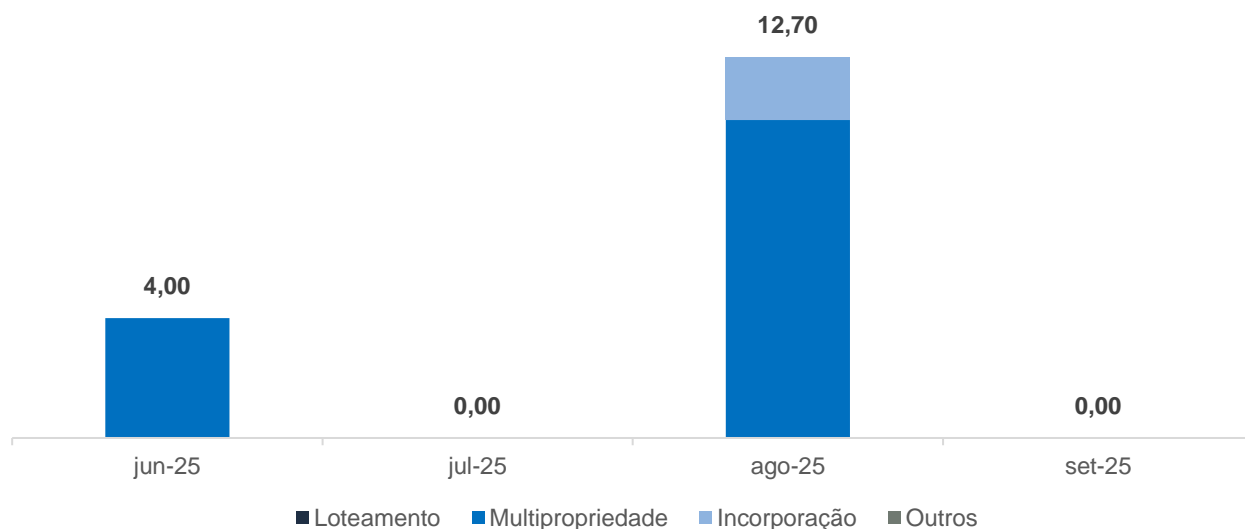
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Fundo de Reserva com coobrigação de recomposição (03 PMTs).

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.

## Pipeline

O pipeline atual conta com **R\$ 24,70MM** em tranches adicionais de operações que já estão na carteira do Fundo e de novas operações que têm liquidação prevista para os próximos meses, com taxa média de **IPCA + 11,65%** a.a.

### Próximas Liquidações



### Informações Adicionais

Ativo (Tranches Adicionais)	Segmento	Tranche (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação*
GAV GRAN GARDEN (ÚNICA)	Multipropriedade	4,00	IPCA	11,00%	Jun/25
HOT BEACH YOU (ÚNICA)	Multipropriedade	6,60	IPCA	13,75%	Ago/25
GAV GRAN GARDEN (ÚNICA)	Multipropriedade	4,00	IPCA	11,00%	Ago/25
TRIBECA (ÚNICA)	Incorporação Vertical	2,10	IPCA	10,00%	Ago/25
GAV GRAN GARDEN (ÚNICA)	Multipropriedade	4,00	IPCA	11,00%	Out/25
GAV GRAN GARDEN (ÚNICA)	Multipropriedade	4,00	IPCA	11,00%	Dez/25
<b>Total</b>		<b>24,70</b>			

INDEXADOR	TAXA MÉDIA PIPELINE
<b>IPCA</b>	<b>11,65%</b>

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