

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Junho 2021

PERFIL DO FUNDO

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.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 536.446.500,11	Número de Cotas	5.412.107
Cota Patrimonial	R\$ 99,12	Número de Cotistas	30.038
Prazo de Duração	Indeterminado	Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HABT11	Taxa de Adm.	até 0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,10% a.a.	Tx de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rend	Mensal e Isenta*	CNPJ	30.578.417/0001-05
Gestor	Habitat Capital Partners	Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.		

*Investidores 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

DESTAQUES DO FUNDO



21,06%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **21,06%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$124,60).



R\$ 536
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, FON e INCORPORAÇÃO)

O IPO do fundo aconteceu em 2019, com captação de **R\$ 240 milhões e 2.624 cotistas**. No início de 2020, a 2ª Emissão de Cotas (IPO) foi encerrada com uma captação de **R\$ 150 milhões junto a mais de 2 mil investidores**. Em Outubro de 2020, incorporou o **Fundo HBT11 (R\$ 159,7 milhões)**.



R\$ 17,15
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 17,15 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A previsão do mercado financeiro (segundo boletim Focus do Bacen) para o IPCA deste ano subiu para 6,11%, e a previsão do IGP-M foi para 18,35%. O mercado também aumentou novamente a sua previsão para taxa básica de juros, a Selic, no final de 2021 para 6,63%.

Recentemente, com a reforma tributária em pauta no Governo, foi levantada novamente a possibilidade da tributação de dividendos dos Fundos Imobiliários, hoje isentos para pessoa física. No dia em que o texto foi divulgado, o índice que mede o desempenho dos fundos imobiliários, o IFIX, terminou o dia em queda de 2,02%. O caso pareceu se encerrar depois de o deputado Celso Sabino (PSDB-PA), relator da reforma do Imposto de Renda, anunciar algumas mudanças no texto original, incluindo a permanência de isenção fiscal para os FIIs. Em uma resposta positiva dos investidores, o IFIX subiu 0,93% na sessão de terça-feira.

Acompanharemos o texto da reforma que irá em pauta para aprovação e os possíveis impactos nos FIIs buscando sempre otimizar risco/retorno aos nossos investidores. Como Gestora, entendemos que a isenção fiscal dos dividendos é um ponto importante, mas não o único atrativo do segmento. Ainda há diversas vantagens, como: (i) Investimento com pouco recurso, o que possibilita diversificação; ii) Gestão profissional; iii) maior liquidez; iv) custos menores do que carregar imóveis (mesmo com a tributação de 15% nos rendimentos, a alíquota do aluguel de imóveis para pessoa física pode chegar até 27,5%, sem considerar custo com manutenção, IPTU e corretagem).

No fechamento do mês de Junho, nosso fundo apresentou nos últimos doze meses um dividendo de R\$17,75/por cota, um dividend yield de 14,25% (considerando a cota de fechamento do mês). Mesmo com a tributação de 15%, entendemos que esta rentabilidade ainda seria atrativa para o investidor.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de junho com 74% do seu PL alocado em CRIs (Ativos Alvo) com taxa média de 11,20% a.a. + inflação, distribuídos em 31 operações distintas, 5% do PL alocado em FIIs e 21% em caixa.

Durante o mês de Junho, foram investidos: (i) R\$3,5MM na Oferta 476 do FII Valora CRI Índice de Preço (VGIP11) ao preço de R\$98,96; e (ii) R\$ 36,9MM nas seguintes tranches de CRIs que já estavam no portfólio:

- CRI Chateau du Golden Laghetto – R\$ 12,2MM com taxa de 12,00% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão de recebíveis de multipropriedade em Gramado – RS.
- CRI Cumaru SP Golf - R\$ 7,70MM com taxa de 11,00% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis do Cumaru SP Golf, empreendimento de incorporação vertical em São Paulo – SP. No relatório deste mês, o LTV deste CRI ficou em 61,8%, ligeiramente acima de 60%, devido a 04 contratos que se tornaram inadimplentes no mês de maio – entretanto, a incorporadora tem mantido uma boa gestão desta carteira e no mês de Junho já observamos a recuperação de um destes contratos, além da quitação antecipada de um contrato que estava adimplente.
- CRI Porto Poxim – R\$ 3MM com taxa de 12,00% a.a. + IPCA, operação lastreada nos recebíveis do Porto Poxim Residencial, loteamento em São Cristóvão - SE. No caso deste CRI, aconteceu a integralização parcial da 2ª Tranche – o valor total da tranche era de R\$ 7MM. Isso porque a liberação de todas as tranches futuras depende de vendas do empreendimento e, ao mesmo tempo, o fundo de obras estava zerado e não quisemos prejudicar a evolução das obras. Nos últimos meses, a evolução de vendas foi muito positiva – com o percentual vendido do empreendimento passando de 47,2% no início de fev/21 para 58,3% no fechamento de maio/21. Considerando o cronograma de obras, o restante da tranche deverá ser liquidado em out/21 – seguindo o ritmo atual de vendas, teremos fluxo o suficiente para esta integralização sem desenquadramento das razões de garantia.
- CRI Ipioca Beach Residence – R\$ 14MM com taxa de 12,00% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão de recebíveis de multipropriedade na praia de Ipioca, em Maceió – AL. Inicialmente, a liquidação desta tranche estava prevista para Agosto/2021, entretanto a empresa solicitou um adiantamento do Fundo de Obras em volume alto (R\$1,51MM) para compra de diversos itens da obra (ar condicionado, decoração, blackout dos quartos, drywall, material elétrico e hidráulico) – o que fez com que fosse necessário antecipar a liquidação da tranche.

No mês de Junho, também tivemos o pré-pagamento de duas operações: CRI Gramado Buona Vitta (R\$21,87MM – aproximadamente 4,08% do PL do Fundo) e CRI Carvalho Loteamentos (R\$ 4,25MM – aproximadamente 0,79% do PL do Fundo), ambas com prêmios de pré-pagamento de 2%. Além disso, o CRI Carvalho tinha um valor de correção monetária do ativo acumulado que, com o pré-pagamento, ficou passível de distribuição. Os pré-pagamentos destes CRIs geraram um valor a ser distribuído de aproximadamente R\$ 0,23 cota. Este valor é suficiente para não prejudicar a distribuição de rendimentos aos investidores enquanto reinvestimos o capital em outros ativos.

- No caso do CRI Gramado Buona Vitta (taxa 13,10%a.a. + IPCA), identificamos uma nova operação no mercado que foi emitida com um volume de até R\$280MM em tranches, taxa de 11,50%a.a. + IPCA e estendendo o prazo por 38 meses (até Julho/28), com carência de amortização até Julho/22. Sobre este pré-pagamento, é importante destacar que: (i) a Cota Subordinada estava com a Razão de Fluxo Mensal desenquadrada desde Março/21, sendo que em Abril/21 esta razão ficou abaixo de 100%; (ii) há um estouro previsto no orçamento de obras de aproximadamente R\$11MM, e um atraso de 9% em relação ao cronograma planejado; e (iii) o empreendimento Buona Vitta é de propriedade do grupo Gramado Parks (GPK), que tem se alavancado além do limite que a gestora considera financeiramente saudável – além das operações de CRIs em cada empreendimento, identificamos no mercado CRIs com risco “corporativo” do grupo, que têm como garantia o excedente das demais operações de CRI e os recebíveis dos parques de diversão do grupo. Com este pré-pagamento, a exposição do fundo ao grupo passa a ser menos de 0,5% do PL.

COMENTÁRIO DO GESTOR

- No caso do CRI Carvalho Loteamentos (taxa 13,52%a.a. + IGPM), identificamos uma nova operação no mercado que foi emitida com uma primeira tranche de R\$17,2MM (~2,6x o saldo devedor da operação que tínhamos no portfólio), taxa de 9,50% a.a. + IPCA e estendendo o prazo por 48 meses (até Junho/31), com carência de amortização até Julho/22. Entendemos que o cenário macroeconômico está diferente do momento da emissão do CRI antigo (abril/2019, Selic de 6,50%) – porém, não vemos melhora na condição da carteira e do ativo que justifique tal redução em taxa com aumento do prazo, pelo contrário, conforme informado no Relatório anterior, a razão de fluxo mensal da cota subordinada estava em 95% - o que significa que os recebimentos da carteira foram menores do que o valor de pagamento da PMT.

Além dos pré-pagamentos mencionados acima, no dia 30 de Junho, tivemos o pré-pagamento do CRI Damha Urbanismo (taxa 7,50%a.a. + CDI), ativo que havia sido adquirido em 24 de Abril deste ano no mercado secundário. No momento da aquisição no valor de R\$6,54MM, fomos informados do risco de pré-pagamento, porém o valor de ágio que aceitamos pagar no ativo já contabilizava esta possibilidade e entendíamos que fazia sentido para carregamento de caixa e eventual ganho de curto prazo. Ao calcularmos a rentabilidade do ativo considerando juros e multa de pré-pagamento, chegamos a uma rentabilidade bruta de 5,12% no período (aproximadamente 2 meses) em que o CRI foi mantido em carteira, equivalente ao valor bruto de R\$334,6mil ou R\$0,06/cota. Ressaltamos que o foco do fundo permanece em investimentos de longo prazo, porém a gestora tem analisado CRIs em negociação no mercado secundário para identificação de eventuais oportunidades de curto e médio prazo.

Desde a 2ª Emissão de Cotas do fundo (fev/2020) até o encerramento de Junho, foram alocados R\$319,2MM em 18 operações de CRIs com taxa média de 11,01% a.a. – o equivalente a 2,13x o valor captado na oferta (R\$150MM). No mesmo período, tivemos 17 pré-pagamentos totalizando o volume de aproximadamente R\$259,3MM.

Neste momento, temos um pipeline de R\$280,5MM em 12 operações de CRIs com taxa média de 9,65%a.a. + inflação/CDI e R\$80,55MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 12,05% a.a. + inflação. Atualizamos os prazos estimados de liquidação do pipeline, com base na evolução das obras das operações que já estão no portfólio e no andamento da estruturação dos novos CRI. **Deste pipeline, temos R\$ 168,1MM com liquidação prevista até Outubro (~90 dias).**

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABI11 em 12 de Julho, referente ao mês de Junho de 2021, foi de R\$ 2,00 por cota, um yield anualizado de 21,06% em relação a cota de fechamento do mês (R\$ 124,60). Em 12 meses, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 17,15/cota. O fundo encerrou o mês de Junho com retorno total de 0,22% (Dividendo + Valorização da Cota).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data do mês de Julho, **o Fundo realizou investimentos no total de aproximadamente R\$30MM**, sendo: (i) R\$3,94MM em CRIs que já estavam no portfólio, com taxa média de 11,0% a.a. + inflação, (ii) R\$ 23MM em 02 novos CRIs, com taxa média de 13,4% a.a. (pré-fixados), e (iii) R\$ 3MM no Hedge Recebíveis Imobiliários FII (HREC11), uma alocação tática.

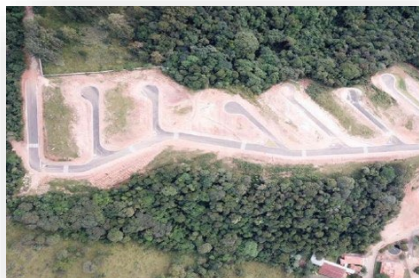
Além disso, aconteceu o pré-pagamento da menor posição do portfólio – CRI Residencial Buena Vista, no valor de R\$38,3mil (0,01% do PL do Fundo) e a venda, no mercado secundário, da cota subordinada do CRI Solar das Águas Park Resort no valor de R\$559mil (0,10% do PL do Fundo), que foi uma das medidas da gestora para reenquadrar o fundo perante o limite de concentração por grupo econômico (no fechamento de junho, a exposição ao grupo WAM estava acima do limite de 20%).

Com isso, na presente data (23 de Julho de 2021), o Fundo tem 77,5% do seu PL alocado em CRIs (Ativos Alvo), 5,7% do PL alocado em FIIs e 16,8% em caixa.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – EVENTOS DOS CRIs

CRI LOTEAMENTO THCM TERRAZUL CJ



No dia 21 de Junho, foi realizada Assembleia do CRI Loteamento THCM Terrazul CJ para aprovação da alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA. Esta solicitação pela cedente foi consequência de clientes adimplentes entrando em contato com a THCM falando sobre a impossibilidade de absorver a correção do IGP-M.

Entendemos que esta alteração visa controlar a inadimplência da carteira de recebíveis do empreendimento e manter, ou melhorar, os recebimentos mensais, o que é de interesse dos Titulares do CRI e, consequentemente, dos investidores do fundo. Portanto, na qualidade de representantes do fundo (detentor de 75,00% do CRI), votamos favoravelmente à alteração.

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT



No dia 23 de Junho, foi realizada Assembleia do CRI Thermas São Pedro Park Resort, convocada pela Forte Securitizadora S.A., para deliberação sobre aprovação ou não da alteração dos termos de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente, ou seja, dos termos do pré-pagamento do CRI.

Conforme os Documentos da Operação (cláusula 9.3 do Contrato de Cessão), a Recompra Facultativa poderia ocorrer desde que as obras estivessem concluídas, sendo que deveria ser requerida pela Cedente com 60 (sessenta) dias de antecedência, e o cálculo do valor a ser pago seria calculado conforme fórmula abaixo – trazendo o fluxo de pagamento do CRI a valor presente pela Taxa Selic.

$$\text{Valor de Adiantamento dos CRI em Circulação} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{Pagamento Projetado CRI}_k}{(1 + \text{Selic})^{\frac{rk}{252}}}$$

A Assembleia teve o objetivo de deliberar acerca das seguintes alterações: (i) redução da antecedência mínima para requerer a Recompra Facultativa para 10 dias corridos, (ii) extinção da necessidade de conclusão das obras para realização da recompra, e (iii) alteração do método de cálculo do valor da recompra para considerar apenas o Saldo Devedor do CRI, acrescido de multa compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre este valor.

No momento de análise acerca da deliberação, simulamos dois casos de pré-pagamento a fim de comparar os cenários de multa e entender o impacto para o Fundo. Como as obras do empreendimento ainda estão em andamento e a conclusão é prevista para novembro de 2021, utilizamos a cláusula atual em um cenário no qual a cedente avisaria com 60 dias de antecedência da conclusão e realizaria a recompra no mês de fim de obras. O segundo, com a aprovação da alteração, onde o pré-pagamento poderia passar a acontecer em qualquer momento – por isso, simulamos a recompra no dia 20 de Julho. A diferença de valor de “multa” a ser recebido pelo fundo na comparação foi significativa – com redução de aproximadamente R\$ 1,2MM no caso de aprovação dos itens propostos.

Além da questão do valor de recompra, entendemos que a redução da antecedência necessária para requerimento desta e a possibilidade de que aconteça antes da conclusão das obras são pontos que dificultam a programação de caixa e o reinvestimento rápido dos recursos pelo fundo.

Concluimos que estas alterações vão contra o interesse dos Titulares do CRI e, consequentemente, dos investidores do fundo. Portanto, na qualidade de representantes do fundo (detentor de 10,6% do CRI), votamos contrariamente às alterações propostas. Entretanto, a assembleia contou com a presença de 90,59% dos Titulares do CRI e a alteração foi aprovada por 51,13% dos presentes (48,87% votaram contra). A ata da assembleia está disponível [neste link](#). Destacamos que, até o presente momento, não foi divulgado nenhum Fato Relevante a respeito do pré-pagamento deste CRI.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS AOS EMPREENDIMENTOS

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

No dia 24 de Junho, as equipes de Gestão e Engenharia da Habitat realizaram visita de monitoramento ao empreendimento Montserrat Polo Residencial, em Nova Mutum – MT. Durante a visita, além da obra, visitamos o estande de vendas do empreendimento – onde foi possível observar o movimento do estande, além da estrutura da empresa para gestão da carteira e comercialização. Quando liquidamos a 1ª Tranche do CRI (Jan/2021), o empreendimento estava com 41% dos lotes vendidos – no momento da visita, este número estava em 47,5%.

A 1ª Etapa do loteamento foi liberada para construção em Maio de 2021 e, durante a visita, já foi possível observar o início do movimento de construção de casas.



O prazo de entrega inicial da Pôr do Sol era Julho para o empreendimento como um todo - porém, conforme a evolução observada em obra, a expectativa é que o empreendimento seja concluído em Dezembro. Foi possível observar várias frentes de serviço em andamento nas obras da 2ª Etapa – como a execução do meio-fio e pavimentação (fotos abaixo), o que nos mostra que o novo prazo pactuado tem altas probabilidades de ser atingido. O ponto de atenção, ou seja, o caminho crítico da obra, que libera serviços importantes como a rede elétrica, é o meio fio, que tem sido o principal motivo do atraso da obra. Em conversa com o engenheiro, ele nos mostrou que tiveram inúmeros desafios nessa frente de trabalho, como troca do equipamento e falta de insumo (concreto). Por se tratar de uma região mais afastada, não existem diversas opções de usinas que possam atender o local. Para que não acontecesse o mesmo problema com o asfalto, que também depende de usina para entregar o CBUQ que é usinado a quente, a empresa responsável pelas obras do empreendimento instalou uma usina a 10 minutos do empreendimento para atender a obra.

1ª ETAPA



2ª ETAPA

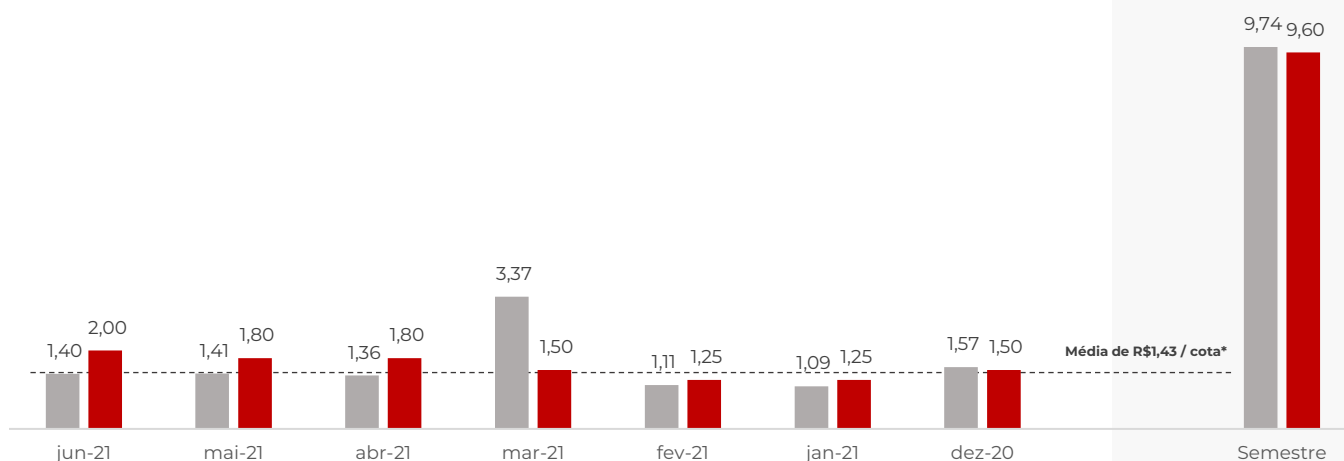


Uma das especificidades deste CRI é que a liberação dos recursos do fundo de obras para a SPE conforme a medição de obras é um pouco diferente das demais operações. Isso acontece pois a Pôr do Sol (loteadora) trabalha com uma empresa terceirizada para as obras do empreendimento e o pagamento desta empresa é feito parceladamente – de maneira descasada com o andamento da obra. Por este motivo, o valor liberado do fundo de obras é calculado pela medição da evolução física da obra limitado pelo fluxo financeiro. Com isso, buscamos mitigar o risco de obras, garantindo que a empresa de obras esteja sendo paga com os recursos e não paralise as obras por falta de pagamento.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	jun-21	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	Semestre
I. Receitas com CRIs	8.520.773	9.316.782	9.117.843	18.988.571	7.377.830	8.224.091	61.545.891
(a) Juros	4.321.352	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	25.925.518
(b) Atualização Monetária	4.199.421	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	35.620.373
II. Receitas com outros ativos	462.703	448.692	278.512	286.445	239.111	321.043	2.036.507
III. Despesas	1.399.893	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	10.848.328
Resultado Líquido - Regime Competência	7.583.582	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	52.734.069
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.583.582	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	52.734.069
por cota (R\$)	1,40	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	9,74
Valor distribuído	10.824.214	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	51.956.227
por cota (R\$)	2,00	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	9,60

*O DRE estratificado com o detalhamento do resultado pode ser verificado na página 21.



*Média dos últimos 12 meses

■ Resultado Líquido - Passível de Distribuição ■ Valor distribuído

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
jun/21	30/06/2021	2,00	12/07/2021	R\$ 124,60	1,61%
mai/21	31/05/2021	1,80	12/06/2021	R\$ 126,35	1,42%
abr/21	30/04/2021	1,80	12/05/2021	R\$ 122,00	1,48%
mar/21	31/03/2021	1,50	12/04/2021	R\$ 120,40	1,25%
fev/21	26/02/2021	1,25	12/03/2021	R\$ 123,25	1,01%
jan/21	29/01/2021	1,25	12/02/2021	R\$ 125,50	1,00%
dez/20	30/12/2020	1,50	15/01/2021	R\$ 121,47	1,23%
nov/20	30/11/2020	1,85	11/12/2020	R\$ 122,01	1,52%
out/20	30/10/2020	1,31	12/11/2020	R\$ 114,29	1,15%
set/20	30/09/2020	1,00	09/10/2020	R\$ 114,66	0,87%
ago/20	31/08/2020	0,97	11/09/2020	R\$ 109,30	0,89%
jul/20	31/07/2020	0,92	12/08/2020	R\$ 102,98	0,89%
jun/20	30/06/2020	0,60	10/07/2020	R\$ 100,61	0,60%

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de *dividend yield* e considera o valor da cota (*) com base no fechamento do mês de referência. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

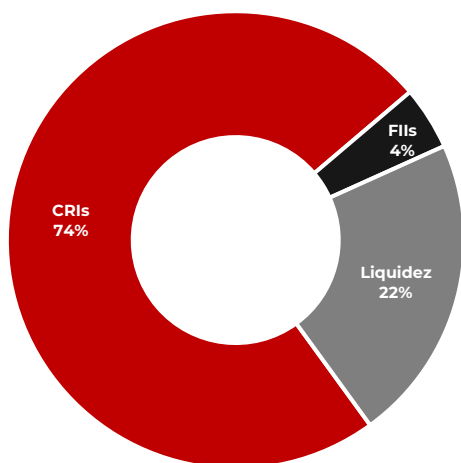
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
jun/21	2,00	1,61%	21,06%	R\$ 124,60	-1,39%	0,22%
mai/21	1,80	1,42%	18,50%	R\$ 126,35	3,57%	4,99%
abr/21	1,80	1,48%	19,21%	R\$ 122,00	1,33%	2,80%
mar/21	1,50	1,25%	16,02%	R\$ 120,40	-2,31%	-1,07%
fev/21	1,25	1,01%	12,87%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,78%
jan/21	1,25	1,00%	12,63%	R\$ 125,50	3,32%	4,31%
dez/20	1,50	1,23%	15,87%	R\$ 121,47	-0,44%	0,79%
nov/20	1,85	1,52%	19,79%	R\$ 122,01	6,75%	8,27%
out/20	1,31	1,15%	14,66%	R\$ 114,29	-0,32%	0,82%
set/20	1,00	0,87%	10,98%	R\$ 114,66	4,90%	5,78%
ago/20	0,97	0,89%	11,19%	R\$ 109,30	6,14%	7,02%
jul/20	0,92	0,89%	11,26%	R\$ 102,98	2,36%	3,25%

*** Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00**

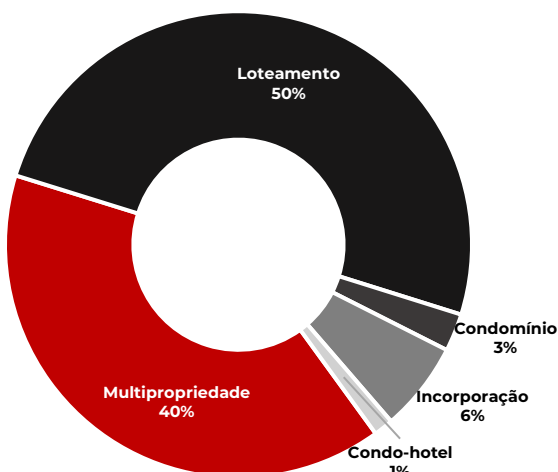
jun/21	2,00	2,00%	26,82%	R\$ 124,60	-1,39%	0,61%
mai/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 126,35	3,57%	5,37%
abr/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 122,00	1,33%	3,13%
mar/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 120,40	-2,31%	-0,81%
fev/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,54%
jan/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 125,50	3,32%	4,57%
dez/20	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 121,47	-0,44%	1,06%
nov/20	1,85	1,85%	24,60%	R\$ 122,01	6,75%	8,60%
out/20	1,31	1,31%	16,90%	R\$ 114,29	-0,32%	0,99%
set/20	1,00	1,00%	12,68%	R\$ 114,66	4,90%	5,90%
ago/20	0,97	0,97%	12,28%	R\$ 109,30	6,14%	7,11%
jul/20	0,92	0,92%	11,62%	R\$ 102,98	2,36%	3,28%

ANÁLISE DA CARTEIRA

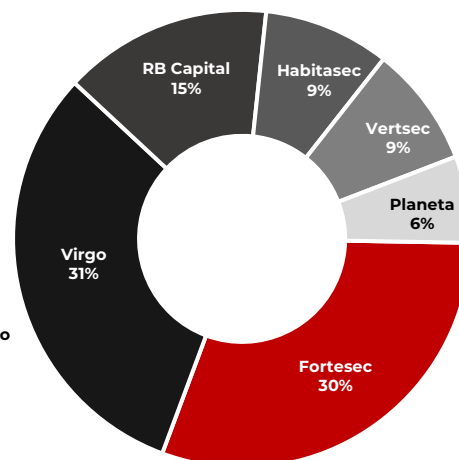
TIPO DE ATIVO



DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS

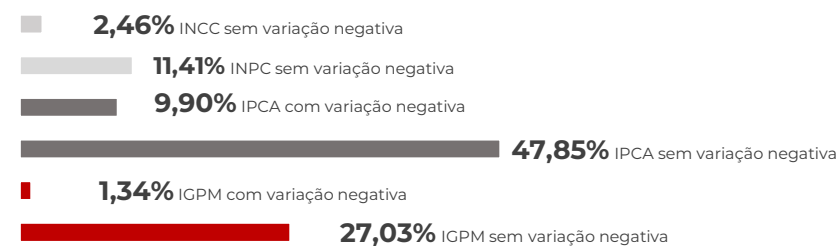


DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



Virgo: Nova denominação da ISEC Securitizadora
Planeta: Nova denominação da Gaia Securitizadora

INDEXADORES CRIS

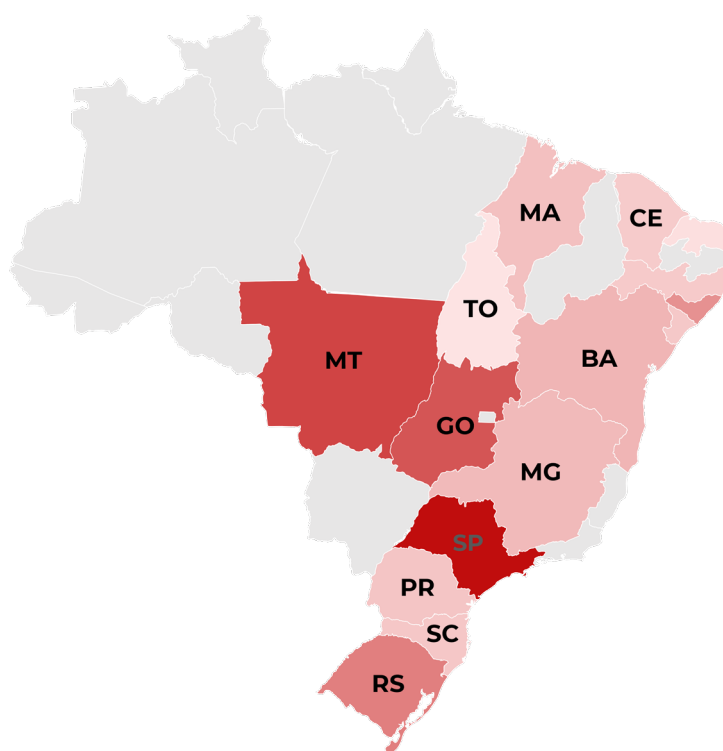


TAXA MÉDIA DOS CRIS

INDICADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	11,50%	28,37%
IPCA	11,36%	57,75%
INPC	9,50%	11,41%
INCC	12,00%	2,46%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	22,4%	CO	31,5%
MT	16,6%	SE	26,7%
GO	14,9%	SU	25,3%
RS	10,4%	NE	16,6%
AL	8,5%	NO	0,0%
BA	4,8%		
MG	4,3%		
MA	3,6%		
PR	3,2%		
SC	3,0%		
SE	2,8%		
PE	2,6%		
CE	2,5%		
RN	0,4%		
TO	0,0%		



ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

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, etc.

Estratégia TÁTICA

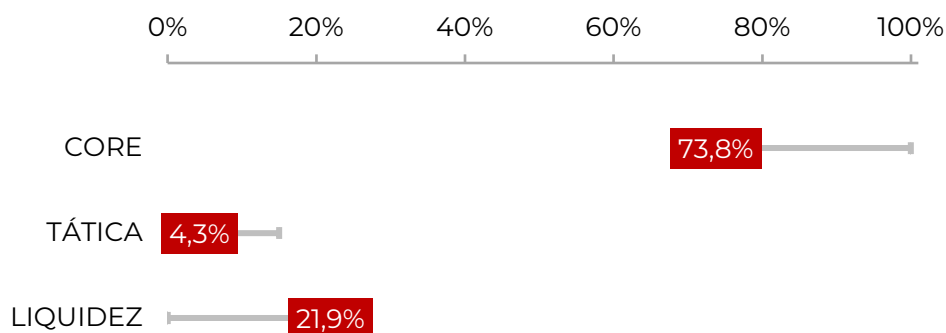
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho 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

ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA

- valor alocado em percentual
— intervalo de alocação



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	RB Capital (única)	9,50%	INPC	mar-31	45.184.361,92	8,4%	3,1	49%	169%	100%	87%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	39.193.967,07	7,3%	3,4	50%	172%	38%	76%
CRI BRDU	Virgo (única)	11,50%	IPCA	jan-34	37.937.652,24	7,1%	4,1	55%	132%	55%	89%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	33.809.853,67	6,3%	1,8	45%	263%	31%	59%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	20.050.433,52	3,7%	2,2	47%	354%	91%	73%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M		538.604,35	0,1%	2,4	70%	184%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.960.749,22	3,5%	2,2	56%	135%	100%	96%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	12.196.446,73	2,3%	2,4	29%	234%	100%	84%
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.127.468,18	1,1%	2,3	44%	148%		
CRI Lagoa Eco Towers	Planeta (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	15.383.550,18	2,9%	2,3	39%	167%	55%	43%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10,50%	IPCA	ago-30	14.549.067,07	2,7%	3,4	57%	167%	100%	99%
CRI Montserrat Polo Residencial	RB Capital (única)	13,00%	IPCA	jan-36	13.232.896,19	2,5%	4,7	47%	294%	66%	41%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	12.633.589,41	2,4%	5,1	60%	127%	49%	95%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sen)	11,00%	IPCA	jan-26	12.964.409,13	2,4%	3,6	62%	N/A**	30%	78%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	12.744.333,53	2,4%	3,6	51%	178%	100%	97%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	10.136.976,22	1,9%	1,4	35%	247%	100%	83%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.604.856,12	0,3%	1,4	51%	164%		
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9,50%	IPCA	abr-31	9.948.333,79	1,9%	2,5	75%	N/A*	20%	50%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	8.623.566,37	1,6%	3,6	53%	N/A**	40%	78%
	Virgo (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	1.105.270,96	0,2%	3,3	68%	N/A**		
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.740.755,08	1,8%	2,2	58%	110%	70%	70%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12,00%	IPCA	nov-30	9.355.858,59	1,7%	3,8	36%	267%	41%	58%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-34	8.856.190,97	1,7%	5,1	54%	207%	100%	93%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	2.278.663,18	0,4%	2,5	37%	230%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	5.675.274,17	1,1%	3,1	56%	155%		
CRI Condomínio Leão Dourado¹	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	7.034.899,51	1,3%	2,6	0%	-	-	-
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.311.835,89	1,0%	1,3	40%	N/A**	100%	39%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	4.233.988,51	0,8%	1,7	27%	216%	100%	88%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.167.662,66	0,8%	2,7	31%	199%	100%	95%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.146.622,45	0,6%	2,4	35%	249%	100%	98%
CRI Gramado BV - Parks	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	2.102.904,57	0,4%	0,8	13%	344%	100%	95%
CRI Allure Residence	RB Capital (Sen)	10,50%	IPCA	mai-25	1.873.520,08	0,3%	3,2	58%	N/A**	40%	97%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	1.791.217,21	0,3%	2,7	29%	2407%	100%	100%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.641.422,60	0,3%	0,3	N/A	N/A***	100%	91%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.663.029,67	0,3%	2,2	27%	204%	100%	92%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	36.897,51	0,0%	1,1	2%	617%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,20%	Indexador	-	395.837.128,52	73,8%	3,0	48%	198%	70%	77%

*A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT

**Operação estruturada como bullet

*** Parâmetros não aplicáveis, pois se trata de Operação True Sale

¹O valor do CRI Leão Dourado está inferior em comparação com o mês passado (~R\$2,8MM) pois no dia 27/05 tivemos marcação a mercado do ativo para baixo, após Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado do papel e a estratégia de recuperação do recurso investido.

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	23.018.556	4,29%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.285.603	2,29%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	7.248.274	1,35%
VGIP13	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	3.484.678	0,65%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	4.431.517	0,83%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.522.500	0,28%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.068.500	0,20%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	951.421	0,18%
VGIR11	VALORA RE III FII	537.540	0,10%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	351.556	0,07%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	113.159.299	21,09%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI POR DO SOL II

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: INPC + 9,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRI.

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados. Um dos empreendimentos está localizado em Sorriso (MT), município considerado o maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.

CRI BRDU

Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT, Luiziana – GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 11,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

A operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de 06 projetos de loteamento localizados nos municípios de Imperatriz MA, Rondonópolis, MT e Luziânia GO e conta ainda com fundo de obras e fundo de reserva.

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado – RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Direito a troca de empresa de comercialização e obras.

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Château Du Golden, localizado em Gramado (RS). O empreendimento está localizado na região do Vale do Quilombo e possui 56 apartamentos, com previsão de entrega das obras para 2023. Tem como sócios os grupos WAM e Laghetto.

CRI GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado – RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 9,5% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado (RS). Gramado é considerado um dos maiores destinos turísticos no Brasil e a quinta cidade mais visitada no país, dada sua programação de eventos distribuídos ao longo do ano, como o Festival Internacional de Cinema.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão dos Recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade 6.085 frações localizado na praia de Ipioca em Maceió (AL).



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRi SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 9,50% a.a. | IGP-M + 16,64%

PMT: Mensal (carência amortização abri/21 - mar/22)

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Solar das Águas está localizado em Olímpia - SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, devido ao parque aquático Termas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRi ONDAS DA PRAIA RESORT

Porto Seguro - BA

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 10,55% a.a. | IGP-M + 19,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado em Caldas Novas - GO, com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRi RESERVA VILLE

Caldas Novas - GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

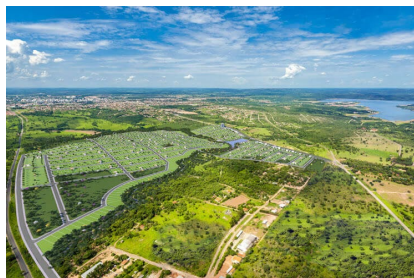
TAXA: IGP-M + 12,68% a.a. | IGP-M + 15,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado em Caldas Novas - GO, com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi LAGOA ECO TOWERS

Caldas Novas – GO

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Lagoa Eco Towers, localizado em Caldas Novas (GO). O município é conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo e que recebe cerca de 4 milhões de turistas ao longo do ano.

CRi MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 145%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente
- Obrigação de aporte de cotistas;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

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.

CRi MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Operação estruturada lastreada em CCB e na 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.

CRi LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IPCA + 8,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de obra
- Fundo de Reserva (3% do saldo devedor).

A operação que tem como garantia a cessão fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras e outras garantias. O empreendimento está sendo construído em uma área estratégica da cidade: próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. O loteamento conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio fechado de alto padrão.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VIC LOTEAMENTOS

Sete Lagoas – MG | Santa Luzia - MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT
Mínima: 120%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de dois empreendimentos no interior de Minas Gerais: (i) Loteamento Santa Felicidade, em Sete Lagoas (MG) e (ii) Loteamento Novo Centro, em Santa Luzia (MG). Ambos os empreendimentos possuem suas obras já concluídas e seus TVOs emitidos.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI SOLAR PEDRA DA ILHA

Penha - SC

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,25% a.a. | IGP-M + 18,91%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Solar Pedra da Ilha, empreendimento de multipropriedade com 105 apartamentos (2.250 frações) em Penha. O empreendimento está localizado em frente ao parque temático Beto Carrero World.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI JARDINS BOULEVARD

Caucaia – CE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 9,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT
Mínima: 120%


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


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis da Cedente*;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras da cedente*;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

*A Cedente possui 67% da totalidade dos direitos creditórios

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior / Subordinada

TAXA: INPC + 12,00% a.a. / INPC + 14,50%

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: N/A


A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento e conta ainda com fundo de obras e fundo de despesas.

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


GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária do Imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento;
- Coobrigação da Cedente e Aval dos sócios da SPE;
- Fundo de Despesas no valor de R\$100.000,00, a ser constituído no D+0, com os recursos captados pela operação; e
- Fundo de Obras

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

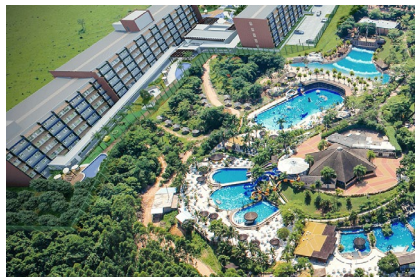
CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Única
TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Thermas São Pedro Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 465 apartamentos (7.046 frações), anexo ao Thermas Water Park, em São Pedro (SP) – um dos 10 parques aquáticos mais visitados da América Latina, localizado a 185km de São Paulo (Capital).


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Hipoteca do Imóvel.

CRI VILLA BELLA RESIDENCE

Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 10,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



A operação tem como lastro 100% dos recebíveis do Empreendimento Residencial Villa Bella, localizado em Luziânia (GO). Este município tem aproximadamente 200 mil habitantes e está entre as 10 cidades goianas com o maior PIB. A economia gira predominantemente em torno do comércio local e da indústria, que é bastante resiliente devido a localização estratégica da cidade, que se situa a 56 km de Brasília (DF) e 190km de Goiânia (GO). O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade. O projeto tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercado próximos do mesmo.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (04 PMTs).

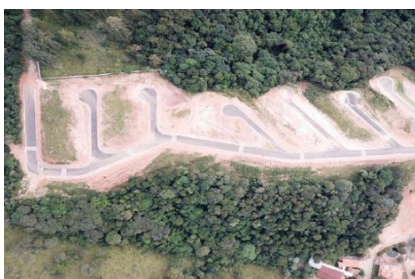
CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar – SP

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Sênior | Mezanino
TAXA: IGP-M + 10,50% a.a. | IGP-M + 11,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



Operação estruturada lastreada em CCB. O Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), em Cajamar (SP), já está finalizado e conta com 218 lotes. No município, estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior
TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Condomínio Leão Dourado, empreendimento de incorporação com 202 apartamentos.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão - SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%


Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão de 70% dos Recebíveis do empreendimento Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground infantil, food park, ruas 100% pavimentadas, rede de energia elétrica e rede de tratamento de água e esgoto.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 70% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 70% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo - SP

SEGMENTO: Condo-hotel

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,32% a.a.

PMT: Operação *bullet*, com *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A


Operação estruturada lastreada em debênture que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento Ibis Styles São Paulo Downtown, empreendimento condo-hotel, localizado em São Paulo-SP, na região da Rua 25 de Março. O empreendimento é operado pela Accor Hotels, grupo presente em mais de 100 países, com 32 marcas, em mais de 3.700 estabelecimentos.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das ações da cedente;
- Alienação Fiduciária de 96 unidades do empreendimento;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

CRI CUMARU GOLF SP

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

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

PMT: Operação *bullet*, com juros mensal e *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A


A operação é lastreada em duas CCBs tomadas pela SPE. Possui como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento, promessa de cessão fiduciária dos recebíveis das vendas futuras, alienação fiduciária de 100% das cotas da Devedora, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento, fiança dos sócios da Devedora, fundo de obras, fundo de reserva e fundo de despesas.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Fiança dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (R\$ 1.2 MM);
- Fundo de despesas, no valor de R\$300mil;
- Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento;

CRI DAHMA

Feira de Santana - BA | Brasília - DF | Assis - SP | Marília - SP | Outras

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Subordinada

TAXA: CDI + 7,5 % a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 133%

Como garantia, a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis, promessa de cessão fiduciária dos recebíveis de novas vendas de um total de 47 Empreendimentos - os Empreendimentos são separados em Empreendimentos Destino e Empreendimentos Garantia e o percentual cedido por cada Devedora e Garantidora. Além disso, a operação conta com Alienação Fiduciária das Quotas das Devedoras, Aval, Fundo de Obra (no valor remanescente das obras do Empreendimento Residencial Village Damha II) e Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Aval;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 8,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos (9.288 frações) em Olímpia – sede do Thermas dos Laranjais 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. A última etapa do empreendimento teve o Habite-se expedido em Julho de 2019.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV, que conta com 613 unidades. O empreendimento está em fase de finalização de obras, atualmente aguardando a aprovação dos projetos elétricos junto à concessionária de energia elétrica.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI CARVALHO LOTEAMENTOS

Patos – PB | Pocinhos – PB

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,10% a.a. | IGP-M + 16,15% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 empreendimentos (Condomínio Residencial Várzea da Jurema e Loteamento Portal do Cariri), ambos na Paraíba, com um total de 1.013 lotes.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de imóvel em Patos;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes, que teve as obras concluídas em Janeiro de 2019 – pendente apenas a expedição do TVO.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado BV Resort, empreendimento de multipropriedade com 201 apartamentos (2.927 frações), localizado em Gramado – considerada a 5ª cidade mais visitada no país.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI ALLURE RESIDENCE

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 10,50% a.a.

PMT: Operação *bullet*, com juros mensal e *full cash sweep*

Razão Garantia Mínima PMT: N/A



A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras.

Localizado em Santo André, um dos municípios que compõem o ABC Paulista. O Allure foi projetado próximo às principais vias de acesso da região, com plantas inteligentes e área de lazer completa



GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento
- Fundo de Reserva, no valor de 6 PMTs
- Fundo de Obras

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Maui Home Club & Health, condomínio fechado com um total de 90 lotes e, aproximadamente, R\$ 50 milhões de VGV. O Habite-se foi emitido em Agosto de 2019.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa – SP

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

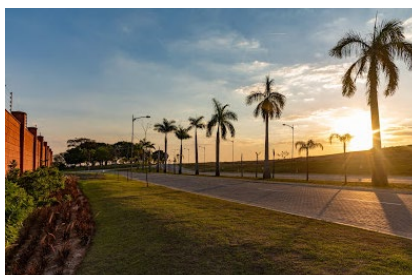
TAXA: IGP-M + 12,68% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



Operação de *True Sale* sem coobrigação do Cedente, lastreada na Cessão de Recebíveis de 23 lotes do condomínio fechado Jardins da Cidade, desenvolvido pela Cia. City em Nova Odessa (SP). Deste total, 10 lotes já foram quitados.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.

PMT: Mensal, com *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes. O excedente do fluxo mensal dos recebíveis será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária do imóvel do projeto e de outros 02 imóveis em Parnamirim - RN;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI RESIDENCIAL BUENA VISTA

Porto Nacional - TO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IGP-M + 16,25% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Residencial Buena Vista, loteamento localizado na cidade de Porto Nacional (TO), no distrito de Luzimangues - cidade-dormitório de Palmas, capital do estado. O loteamento tem um total de 1.232 lotes, R\$ 114 milhões de VGV e já foi entregue.

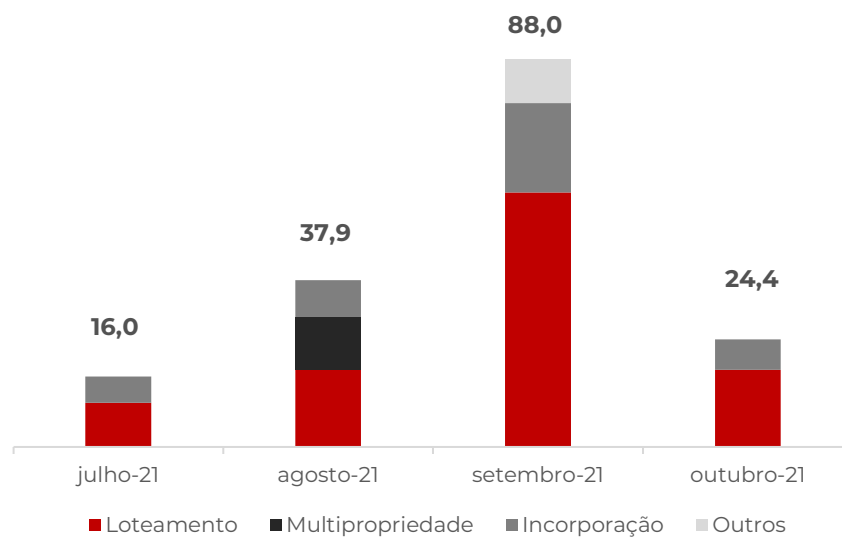


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 10,00	R\$ 10,00	IPCA	9,30%	jul-21
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 7,00	R\$ 27,95	IPCA	10,00%	ago-21
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 4,50	R\$ 7,00	IPCA	8,75%	ago-21
CRI Loteamento C	Loteamento	Core	R\$ 8,00	R\$ 35,00	IPCA	9,00%	ago-21
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 12,00	R\$ 22,00	IPCA	11,50%	ago-21
CRI Loteamento D	Loteamento	Core	R\$ 38,00	R\$ 38,00	IPCA	10,00%	set-21
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R\$ 2,50	R\$ 19,00	IPCA	8,50%	set-21
CRI Incorporação C	Incorporação	Core	R\$ 10,00	R\$ 42,50	INCC	11,50%	set-21
CRI Loteamento E	Loteamento	Core	R\$ 19,75	R\$ 19,75	IPCA	9,50%	set-21
CRI Usinas Fotovoltaicas	Energia	Tática	R\$ 10,00	R\$ 37,50	IPCA	8,50%	set-21
CRI Loteamento F	Loteamento	Core	R\$ 9,00	R\$ 9,00	IPCA	10,75%	out-21
CRI Incorporação D	Incorporação	Core	R\$ 6,90	R\$ 12,80	CDI	6,18%	out-21
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 137,65	R\$ 280,50		9,68%	
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	R\$ 5,18	IPCA	15,94%	jul-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	R\$ 13,18	IPCA	11,50%	jul-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 5,00	R\$ 17,90	IPCA	13,00%	ago-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	-	IPCA	15,94%	ago-21
CRI Cumaru Golf SP (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 27,30	IPCA	11,00%	set-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 4,50	-	IPCA	13,00%	out-21
CRI Porto Poxim Residencial	Loteamento	Core	R\$ 4,00	R\$ 17,00	IPCA	12,00%	out-21
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 28,55	R\$ 80,55	Inflação +	12,05%	

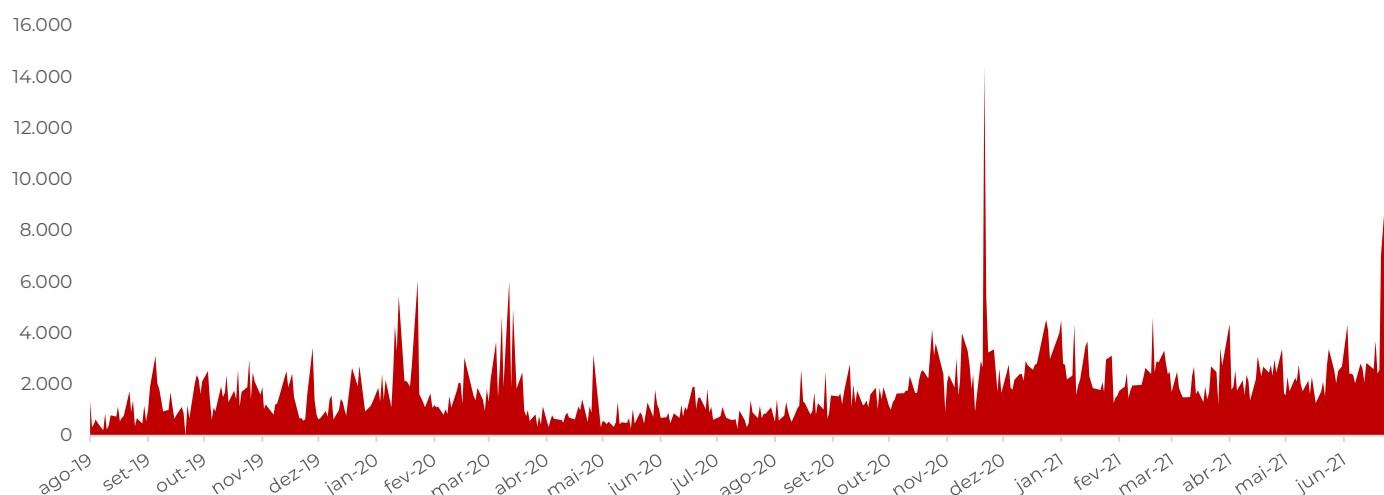
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	jun-21	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21
Volume (em R\$) total	69.378.630	44.767.352	48.021.149	47.900.942	40.949.211
Quantidade de cotas negociadas	560.019	364.350	402.072	401.402	333.289
Volume (em R\$) médio diário	3.303.744	2.131.779	2.401.057	2.082.650	2.274.956
Variação da média diária (mês)	55%	-11%	6%	-8%	-15%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	13%	8%	9%	9%	7%
Valor médio de negociação por cota	123,89	122,87	119,43	119,33	122,86
Preço de fechamento	124,60	126,35	122,00	120,40	123,25
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	116,00	114,90	116,50	116,57
	Máximo	126,14	122,81	122,30	125,88
Quantidade de cotistas	27.822	27.822	26.418	24.987	23.756

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	jun-21	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	7.655.614	8.765.708	10.561.563	4.748.546	4.904.229	12.883.498	49.519.158
(a) Receitas com CRIs	4.321.352	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	25.925.518
Juros	3.538.776	3.890.246	3.356.068	4.512.631	3.343.024	3.197.471	21.838.216
Outras Receitas	782.576	1.613.999	843.347	498.790	348.590	0	4.087.302
Atualização Monetária dos CRIs - Total	4.046.344	4.882.999	5.517.819	6.865.359	4.494.118	6.720.219	32.526.858
(b) Atualização Monetária dos CRIs	4.199.421	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	35.620.373
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	(153.078)	1.070.462	599.391	(7.111.790)	807.901	1.693.600	(3.093.515)
(d) Valorização dos CRIs	(712.081)	(1.621.537)	844.329	(7.128.234)	(3.281.502)	2.965.808	(8.933.218)
II. Receita com FIs (a+b)	(904.652)	273.221	(87.912)	278.696	26.292	1.113.553	699.199
(a) Distribuição de Rendimentos	201.719	167.351	161.971	183.581	184.588	152.738	1.051.947
(b) Valorização das Cotas	(1.106.372)	105.870	(249.882)	95.115	(158.295)	960.816	(352.748)
III. Receita com LCIs (a+b)	0	0	0	0	0	0	0
(a) Juros das LCIs	0	0	0	0	0	0	0
(b) Valorização das LCIs	0	0	0	0	0	0	0
III. Receita com Fundo de Liquidez	260.983	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	984.559
(a) Rendimento	260.983	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	984.559
IV. Despesas	1.399.893	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	10.848.328
(a) Taxa de Administração	641.504	619.315	563.441	714.214	559.046	536.249	3.633.770
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	7.124.392	7.124.392
(c) Taxa de Performance Provisionada	703.958	1.472.394	1.449.339	292.755	1.004.437	2.111.107	7.033.989
(d) Outras Despesas	54.431	40.403	19.010	28.436	25.744	12.545	180.569
Resultado Líquido - Contábil	5.612.052	7.188.158	8.558.403	4.094.701	3.395.818	11.505.457	40.354.588
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.583.582	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	52.734.069
por cota (R\$)	1,40	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	9,74
Valor distribuído	10.824.214	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	51.956.227
por cota (R\$)	2,00	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	9,60

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II + III - IV

Resultado Líquido - Passível de distribuição = I.a + I.b + II.a + III - IV

*Atualização monetária NÃO PASSÍVEL de distribuição não contabilizou caixa para pagamento da correção.

GLOSSÁRIO

CCB (Cédula de Crédito Bancário) Título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica em favor de instituição financeira, que representa a promessa de pagamento em dinheiro decorrente de operação de crédito.

Habite-se Certidão expedida pela Prefeitura competente, a qual atesta que o empreendimento está pronto para ser habitado e foi construído em conformidade com as exigências legais estabelecidas pelo município, em especial o Código de Obras, e refletindo o projeto aprovado inicialmente. O ato de conclusão de obra tem o objetivo de atestar que a obra encontra-se regular com as instalações elétricas e de água e segura para ocupação dos futuros moradores.

LTV (Loan to Value) É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 40% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

Multipropriedade Imobiliária O artigo 1.358-C do Código Civil define a multipropriedade imobiliária como “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.” A multipropriedade é regularizada pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e aplica-se aos imóveis em que há uma divisão temporal em seu aproveitamento, sendo que cada fração de tempo de utilização deve ser de no mínimo sete dias (seguidos ou intercalados) e poderá ser (i) fixa e determinada; (ii) flutuante ou (iii) mista.

PMT Abreviação do inglês, *payment*, significa o valor da parcela de um empréstimo.

Razão Garantia PMT Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este valor, maior a segurança da operação.

TVO (Termo de Verificação de Obras) Específico para os projetos de loteamento, é um documento expedido pela Prefeitura competente após a conclusão das obras de divisão do terreno e de infraestrutura, comprovando que as etapas foram cumpridas de acordo com o previsto no projeto aprovado. Tem o objetivo de atestar que o empreendimento está autorizado para o início das obras individuais.

VGV (Valor Geral de Vendas) Valor potencial de vendas das unidades que compõem um empreendimento.

A GESTORA

QUEM SOMOS

A **Habitat Capital Partners Asset Management** é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos Estruturados, com R\$ 555 milhões de Fundos de Investimento sob gestão atualmente. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

- ✓ **Originação** em todas as regiões do Brasil;
- ✓ **Diferenciação setorial** com capacidade de entender setores pouco atendidos (loteamentos e multipropriedade), garantindo acesso a operações exclusivas;
- ✓ **Modelo de estruturação 'não-negociável'** com incorporação de modelo de garantias, covenants e padrão de diligência em todas as operações de CRI;
- ✓ **Controle integrado** e acompanhamento recorrente das operações investidas;

Relacionamento com Investidores

 ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3164-6943

 habitatcp.com.br/habt11

 Rua Min. Jesuino Cardoso, 633 - Conjunto 101
São Paulo - SP, 04544-051