

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Dezembro 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\$ 724.348.467,47	Número de Cotas	7.422.668
Cota Patrimonial	R\$ 97,59	Número de Cotistas	45.155
Prazo de Duração	Indeterminado	Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HBT11	Taxa de Adm.	até 0,18% 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



15,09%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **15,09%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$110,34).



R\$ 724
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, FON, INCORPORAÇÃO e FON 3ª Emissão)

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)**. Encerrada em 29 de outubro de 2021 a 3ª Emissão de cotas com captação de **R\$198 milhões**.



R\$ 18,50
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 18,50 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No Brasil, o ano de 2021 foi marcado por um aumento contínuo da taxa de juros, com a taxa Selic passando da mínima histórica de 2,00% para 9,25% - um aumento de 7,25 pontos percentuais ao longo do ano, justificado principalmente pelo aumento da inflação. O IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) fechou 2021 a 10,06% - o maior nível para um ano desde 2015 - sob forte influência dos preços dos combustíveis e energia elétrica. Já o IGP-M encerrou o ano em 17,78%, abaixo da variação observada em 2020.

A expectativa do mercado (conforme Boletim Focus) é termos uma inflação mais controlada em 2022, com previsão de 5,09% para o IPCA e 5,78% para o IGP-M.

Com a redução do número de emissões de FIIs, já tem sido possível observar indícios de escassez de recursos no mercado de Fundos Imobiliários para novas operações. Conforme mencionado anteriormente, a Gestora tem buscado manter um spread de crédito adequado nas operações, e está inclusive buscando renegociar a taxa de algumas operações do pipeline que foram mandatadas há mais tempo e cujo processo de estruturação se prolongou além do esperado.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de Dezembro com 83,5% do seu PL alocado em CRIs, distribuídos em 44 operações distintas, 7,5% do PL alocado em FIIs e 9,00% (~R\$65,4MM) em caixa.

Durante o mês de Dezembro, foram alocados R\$ 61,6MM em CRIs e R\$6MM em FIIs - nos seguintes ativos:

- (i) R\$ 2,25MM no CRI Villagio San Pietro, com taxa de 8,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e do estoque de condomínio de casas em Cachoeirinha - RS;
- (ii) R\$ 2MM no CRI BrDU Urbanismo, com taxa de 11,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de 06 loteamentos em Goiás, no Mato Grosso e Maranhão;
- (iii) R\$ 4MM no CRI Loteamentos Recel, com taxa de 9,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues em Boa Vista - RR;
- (iv) R\$ 25MM no CRI Gafisa, com taxa de 4,50% a.a. + CDI, operação de estoque que tem como garantia a alienação fiduciária de apartamentos de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 empreendimento no Rio de Janeiro;
- (v) R\$ 14,3MM no CRI Parque dos Poderes, com taxa de 12,50% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Sorriso - MT;
- (vi) R\$ 14MM no CRI New York Residence, com taxa ponderada de 11,50% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de projeto de incorporação vertical em Fortaleza - CE;
- (vii) R\$ 3MM na Oferta 476 do CVPar FII de CRI (CVPR11), alocação tática em um fundo de CRIs com operações pulverizadas alinhadas ao foco do HABI11 e com valor de entrada abaixo do potencial a ser alcançado no mercado secundário no futuro; e
- (viii) R\$ 3MM na Oferta 476 do Riza Arctium Real Estate FII (ARCT11), alocação tática com objetivo de diversificação em fundo com foco em tese "Sale & Leaseback" e com valor de entrada abaixo do potencial a ser alcançado no mercado secundário.

[Conforme comunicado divulgado pelo Administrador](#), a partir do fechamento do mercado no dia 01 de dezembro os recibos das Cotas subscritas durante o período do exercício do Direito de Preferência e Sobras HABI13 e HABI15, foram convertidos em Cotas, participando em igualdade de condições em futuras distribuições de rendimento, tendo sido liberadas para negociação a partir do dia 02 de dezembro.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABI11 referente ao mês de Dezembro de 2021, foi de R\$1,30 por cota, um yield de 1,18% em relação a cota de fechamento do mês (R\$110,34). Em 2021, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 18,50/cota.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o dia 16 de Janeiro, o Fundo realizou investimentos no total de R\$16,05MM em tranches adicionais de 03 CRIs que já estavam no portfólio, com taxa média de 10,08% a.a. + IPCA. **Com isso, no dia 16 de Janeiro, o Fundo tinha 85,85% do seu PL alocado em CRIs, 7,43% do PL alocado em FIIs e 6,72% (~R\$ 48,97MM) em caixa.**

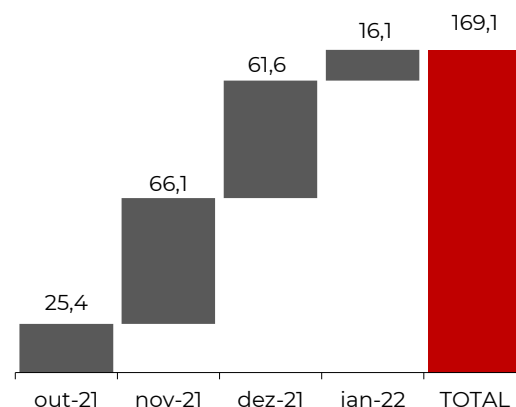
Neste momento, temos um pipeline de R\$302,4MM em 10 novas operações de CRIs com taxa média de 10,28% a.a. + inflação e 5,00% a.a. + CDI, e R\$178,9MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 11,18% a.a. + inflação. **Deste pipeline, temos R\$123,2MM com liquidação prevista até o final de Março (~75 dias).**

COMENTÁRIO DO GESTOR

ALOCÇÃO DOS RECURSOS DA 3ª EMISSÃO DE COTAS

Desde a Data de Liquidação do Direito de Preferência (13/Out) até o dia 16 de Janeiro, o Fundo investiu R\$169,1MM em CRIs (85,4% do valor total captado na Oferta), sendo R\$63,4MM em tranches adicionais de 10 CRIs que já estavam no portfólio e R\$105,7MM em 07 novos CRIs. A taxa média ponderada dos ativos indexados à inflação totalizou 11,13% a.a + inflação.

Ativo	Volume	Taxa	Indexador
CRI BrDU Urbanismo	2,0	11,50%	IPCA
CRI Capivari Residence	12,0	11,50%	IGP-M
CRI Chateau du Golden	10,2	12,00%	IPCA
CRI Chocolate Lugano	21,0	10,00%	IPCA
CRI Cumaru SP Golf	7,7	11,00%	IPCA
CRI D Urbanismo	8,0	10,75%	IPCA
CRI Edificio SKY	6,0	12,50%	INCC
CRI Ipioca Beach Residence	13,0	12,00%	IPCA
CRI Jardins Boulevard	6,1	9,50%	IPCA
CRI Loteamentos Recel	4,0	9,50%	IPCA
CRI Montserrat Polo Residencial	5,4	13,00%	IPCA
CRI New York Residence	14,0	11,50%	IPCA
CRI Ocean Barra Residence	11,4	10,50%	IPCA
CRI Parque dos Poderes Residencial	14,3	12,50%	IPCA
CRI Porto Poxim	2,0	12,00%	IPCA
CRI Villaggio San Pietro	7,0	8,50%	IPCA
CRI Gafisa	25,0	4,50%	CDI
TOTAL		169,1 MM	



ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE (Maceió – AL)



No dia 06 de Dezembro de 2021, as equipes de Gestão e Engenharia da Habitat realizaram visita de monitoramento ao complexo Ipioca Beach na praia de Ipioca, em Maceió – AL, junto com a Diretoria do grupo e o time técnico da obra. Além do empreendimento de multipropriedade Ipioca Beach Residence (cujos recebíveis são lastro da operação que temos no portfólio), o complexo conta também com o Ipioca Beach Life (incorporação), o Maceió Mar All Inclusive Resort e um beach club – que também estão em obras. Além da obra, visitamos o escritório da MME – Maceió Mar Empreendimentos, onde foram apresentados a projeção de vendas e os planos futuros para o empreendimento.

O empreendimento de multipropriedade conta com 02 blocos – o Bloco H tem previsão de entrega para fevereiro/2022 e estava em fase final de acabamento, com marcenaria em execução, fachada na etapa de conclusão e toda a parte interna de revestimento com mais de 90% concluído. Além dos serviços internos, estava acontecendo toda a obra de execução do salão de festas, piscina, academia e toda infraestrutura externa para conclusão do intertravado das vias de acesso aos empreendimentos. O maior desafio de prazo encontrado para a entrega em Fevereiro é em relação a parte externa, boulevard e ruas de acesso.

No bloco G, que será entregue numa segunda fase (Janeiro/23), foi possível observar as atividades de estrutura, alvenaria externa, dry wall, contrapiso, sistema de incêndio, rede de elétrica e hidráulica em andamento. Com a curva de aprendizagem adquirida com a realização do primeiro bloco, entendemos que a tendência é de conclusão antecipada do bloco.



COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI JARDINS BOULEVARD (Caucaia – CE)



No dia 13 de Dezembro de 2021, a equipe de Engenharia da Gestora realizou visita de acompanhamento ao empreendimento Jardins Boulevard, um condomínio fechado em Caucaia – CE, na Região Metropolitana de Fortaleza.

Em Novembro, a empresa havia alterado o cronograma de obras, adiantando em seis meses a entrega do empreendimento para Outubro/22, para reduzir o impacto no orçamento causado pelo aumento dos preços dos materiais. Além de aumentar a produtividade para cumprir o novo cronograma, a empresa tem solicitado adiantamentos para a compras de materiais, como foi o caso da tubulação de água/saneamento e dos intertravados, também com o objetivo de mitigar o impacto dos aumentos de preço.

Durante a visita, foi possível observar um grande avanço na obra em relação ao último relatório de medição – estavam sendo executadas as redes de água e saneamento e, nas áreas do loteamento onde estas atividades já estavam finalizadas, estava sendo realizado o meio fio. A empresa estava focada em abrir diversas frentes de serviço com o objetivo de ter atividades a serem desenvolvidas no período chuvoso (janeiro a março) e não impactar a produtividade da obra.

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – NOVAS ALOCAÇÕES

CRI GAFISA



Foram investidos R\$ 25,03MM no CRI com taxa de CDI + 4,50% a.a. como parte da alocação tática do fundo, tendo em vista ser uma operação *high grade* com *spread* interessante e boa relação risco/retorno.

A operação de estoque, ou seja, que tem como garantia a Alienação Fiduciária de unidades prontas (com Habite-se) de empreendimentos da Gafisa, foi estruturada com prazo de 72 meses, pagamentos de juros mensal e uma regra de amortização mínima programada – sendo que no mínimo 10% do valor nominal deve ser amortizado até o 12º mês de operação, e na sequência no mínimo 10% a cada semestre. Além disso, a operação conta com *cash sweep* dos recursos oriundos de vendas futuras do estoque – sendo estes destinados para amortização extraordinária.

A operação de R\$85MM tem como lastro Debênture emitida pela Gafisa S.A. e como garantia: Alienação Fiduciária das Unidades, Fundo de Reserva de R\$ 4,09MM (03 PMTs + 06 meses de IPTU e Condomínio das unidades) e Razão de Garantia do Saldo Devedor de 140%. As unidades em estoque que estão alienadas fiduciariamente estão distribuídas em 11 empreendimentos na Grande São Paulo (São Paulo, São Caetano do Sul, Guarulhos) e 01 empreendimento no Rio de Janeiro – RJ e totalizam um VGV de R\$ 108,7MM, o que faz com que a operação tenha um LTV de aproximadamente 78,2%.

CRI PARQUE DOS PODERES

Foram investidos R\$ 14,3MM na 1ª Tranche do CRI, com taxa de 12,50% a.a. + IPCA, que será reduzida para 10,00% a.a. + IPCA após a emissão do TVO, previsto para Maio/2023. O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Loteamento Residencial Parque dos Poderes, loteamento aberto em Sorriso – MT.



COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – NOVAS ALOCAÇÕES

A operação foi estruturada com prazo de 144 meses, com pagamento de juros e amortização mensal, com carência de amortização nos primeiros 04 meses. As garantias são: (i) Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis de vendas futuras; (ii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iii) Fiança e coobrigação dos sócios; (iv) Fundo de Reserva no valor de 02 PMTs; (v) Fundo de Obras. Além disso, o CRI tem os seguintes covenants: LTV máximo de 60%, Razão Mínima de Garantia de Fluxo Mensal de 120% e Razão Mínima de Garantia de Saldo Devedor de 120%. A operação tem uma tranches adicionais destinadas para obra, que tem como condições precedentes o enquadramento das Razões de Garantia e do LTV.



Sorriso é um município no Mato Grosso que tem 26,65% do PIB composto pela agropecuária, com foco na soja e no milho. Segundo levantamento do IBGE/Mapa, em 2020 o município foi responsável por R\$5,3 bilhões dos R\$470 bilhões comercializados pelo país. A região onde o empreendimento está localizado faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

Atualmente, 27,2% dos lotes do Parque dos Poderes estão vendidos e o empreendimento tem aproximadamente R\$89MM de estoque – portanto, há um potencial de melhora nos parâmetros da operação uma vez que haja novas vendas.

CRI NEW YORK RESIDENCE

Foram investidos R\$ 14MM no CRI, com taxa ponderada de 11,50% a.a. + IPCA – sendo R\$ 7MM na Cota Sênior com taxa de 10,00% a.a. + IPCA e R\$7MM na Cota Subordinada com taxa de 13,00% a.a. + IPCA. O CRI tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical da Manhattan Construtora no bairro Cocó em Fortaleza – CE.

A operação foi estruturada com prazo de 36 meses, pagamentos de juros mensal e cash sweep. A taxa da operação pode ser reduzida automaticamente quando forem alcançados alguns gatilhos, conforme abaixo:

- Atingimento de Evolução Física das Obras acima de 50% - redução da taxa da subordinada para 12,00% a.a. + IPCA
- Atingimento de Evolução Física das Obras acima de 60% e Valor Presente dos Recebíveis acima de R\$ 55MM - redução da taxa da sênior para 9,50% a.a. + IPCA e da taxa da subordinada para 10,50% a.a. + IPCA

O empreendimento New York Residence foi lançado em Dezembro/2014 e, na época, o planejamento da empresa era executar 20% de obras com recursos próprios e, após isto, captar recursos via Plano Empresário junto à instituição bancária – porém, com a crise imobiliária de 2015, não conseguiram obter o financiamento e utilizaram os recursos próprios para finalizar empreendimentos que estavam em estágio final de obras. Por este motivo, as obras ficaram paradas por um longo período e os clientes que desejaram desistir da compra já passaram pelo processo de distrato.



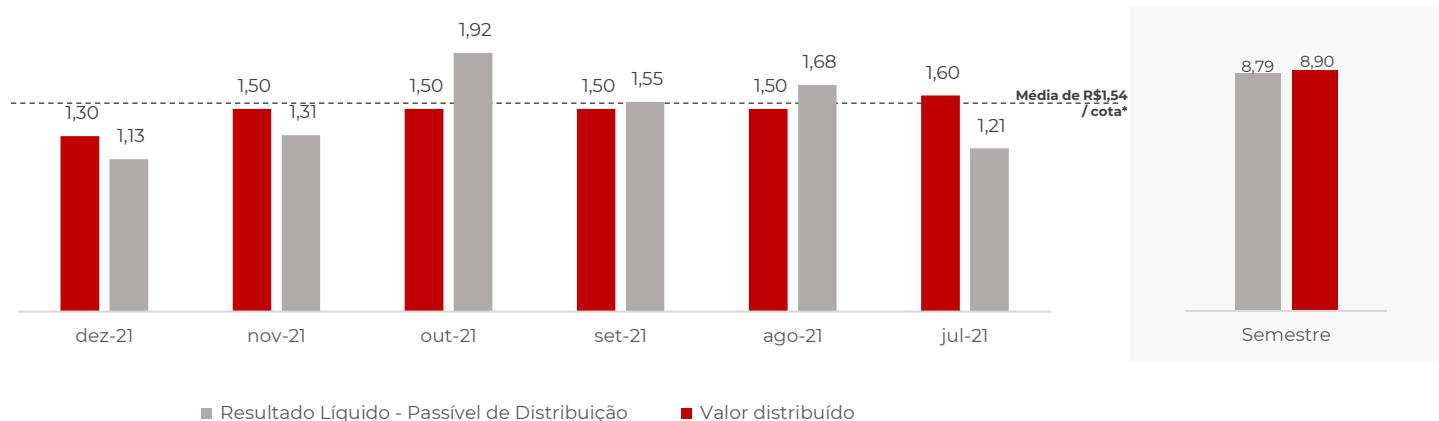
Atualmente, o New York Residence está com 33% das obras concluídas e os recursos do CRI serão destinados para finalização das obras. A empresa pretende retomar as obras e, na sequência, fazer um relançamento do empreendimento – inclusive, já alugou um espaço para vendas no Shopping Iguatemi de Fortaleza (localizado a 8min do empreendimento).

O CRI tem como garantia alienação fiduciária das quotas da SPE, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento, Aval dos sócios da empresa, Fundo de Reserva no valor de R\$1,25MM e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 115% a partir de 06 meses da liquidação da 1ª Tranche.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs	8.969.319	10.667.417	9.364.985	9.726.621	9.095.211	7.915.914	55.739.467	192.584.168
(a) Juros	4.767.447	5.097.389	4.277.944	4.641.518	3.886.903	3.781.233	26.452.434	94.029.040
(b) Atualização Monetária	4.201.871	5.570.028	5.087.041	5.085.103	5.208.308	4.134.681	29.287.033	98.555.128
II. Receitas com outros ativos	1.102.791	1.053.753	631.809	400.094	524.608	517.321	4.230.377	11.413.432
III. Despesas	1.690.880	3.901.469	(388.214)	1.719.203	533.935	1.893.258	9.350.530	36.630.478
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	8.381.230	7.819.701	10.385.009	8.407.513	9.085.884	6.539.977	50.619.314	167.407.122
por cota (R\$)	1,13	1,31	1,92	1,55	1,68	1,21	8,79	35,02
Valor distribuído	9.649.468	8.867.905	8.138.555	8.118.161	8.118.161	8.659.371	51.551.620	165.310.389
por cota (R\$)	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	8,90	34,57

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



*Média dos últimos 12 meses

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
dez/21	30/12/2021	1,30	12/01/2022	R\$ 110,34	1,18%
nov/21	30/11/2021	1,50	10/12/2021	R\$ 111,13	1,35%
out/21	29/10/2021	1,50	12/11/2021	R\$ 117,57	1,28%
set/21	30/09/2021	1,50	11/09/2021	R\$ 113,97	1,32%
ago/21	31/08/2021	1,50	12/08/2021	R\$ 124,60	1,20%
jul/21	30/07/2021	1,60	12/08/2021	R\$ 130,80	1,22%
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%

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.

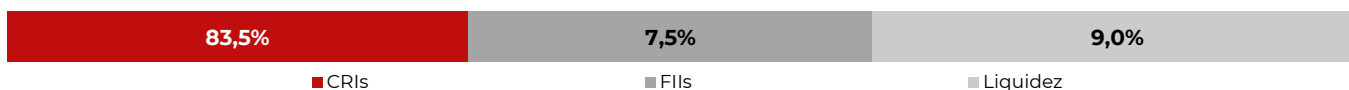
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
dez/21	1,30	1,18%	15,09%	R\$ 110,34	-0,71%	0,47%
nov/21	1,50	1,35%	17,46%	R\$ 111,13	-5,48%	-4,13%
out/21	1,50	1,28%	16,43%	R\$ 117,57	3,16%	4,43%
set/21	1,50	1,32%	16,99%	R\$ 113,97	-8,53%	-7,22%
ago/21	1,50	1,20%	15,44%	R\$ 124,60	-4,74%	-3,54%
jul/21	1,60	1,22%	15,71%	R\$ 130,80	4,98%	6,20%
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%

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

dez/21	1,30	1,30%	16,77%	R\$ 110,34	-0,71%	0,59%
nov/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 111,13	-5,48%	-3,98%
out/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 117,57	3,16%	4,66%
set/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 113,97	-8,53%	-7,03%
ago/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 124,60	-4,74%	-3,24%
jul/21	1,60	1,60%	20,98%	R\$ 130,80	4,98%	6,58%
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%

ANÁLISE DA CARTEIRA

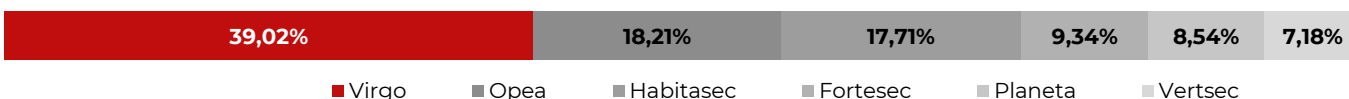
TIPO DE ATIVO



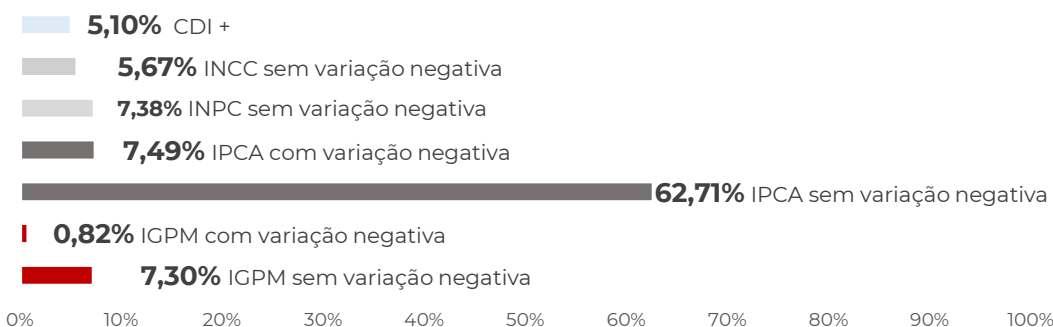
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS

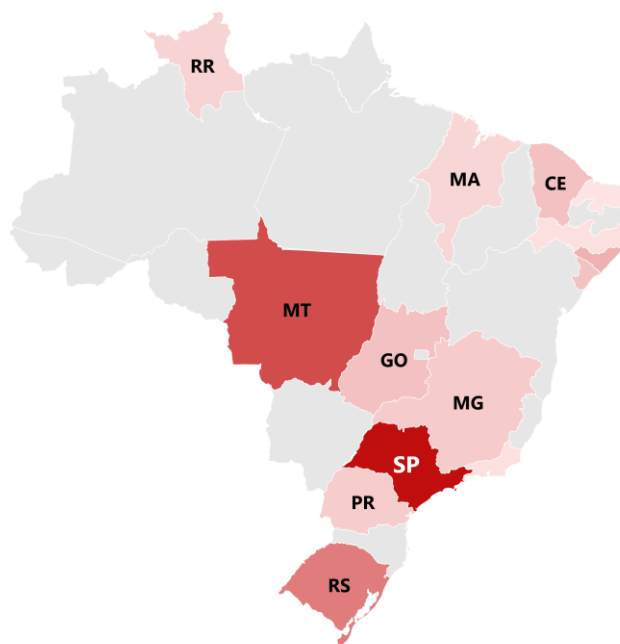


TAXA MÉDIA DOS CRIS

INDICADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	10,91%	8,13%
IPCA	10,81%	70,20%
INPC	9,50%	7,38%
INCC	12,30%	5,67%
CDI +	4,82%	5,10%
PRÉ	13,67%	3,52%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	26,4%	CO	32,2%
MT	19,0%	SE	24,3%
RS	13,3%	SU	23,2%
AL	7,2%	NE	17,2%
GO	5,3%	NO	3,1%
CE	5,2%		
SE	5,2%		
MG	4,1%		
PR	3,9%		
RR	3,1%		
MA	2,7%		
RJ	1,7%		
PE	1,6%		
RN	1,2%		



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

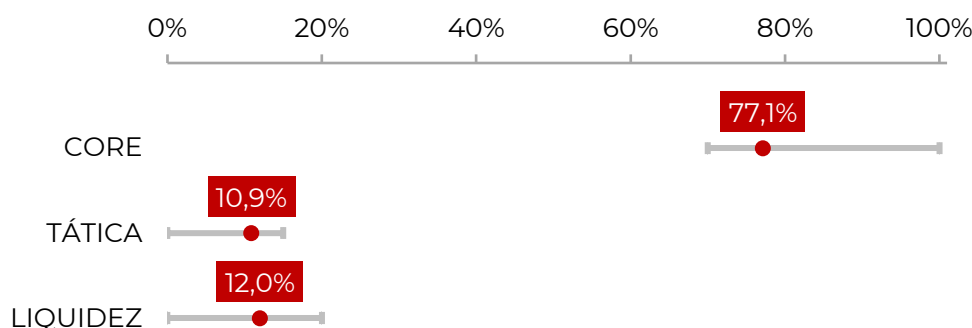
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho 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 Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	45.319.376,00	6,3%	3,3	52%	153%	80%	74%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (única)	9,50%	INPC	mar-31	44.625.745,10	6,2%	3,0	47%	134%	100%	86%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (única)	11,50%	IPCA	jan-34	43.423.891,08	6,0%	4,0	56%	140%	99%	95%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	43.418.574,41	6,0%	1,8	42%	241%	65%	68%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (única)	13,00%	IPCA	jan-36	26.430.901,10	3,6%	4,7	38%	170%	92%	73%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	18.185.332,97	2,5%	4,0	46%	N/A	66%	89%
	Virgo (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	6.150.817,77	0,8%	4,0	61%	N/A		
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	20.183.676,38	2,8%	1,8	47%	309%	98%	76%
CRI Loteamentos Recel	Opea (única)	9,50%	IPCA	set-31	18.978.495,66	2,6%	4,1	43%	211%	100%	99%
CRI Hot Beach Suites	Opea (Mez)	9,25%	IPCA	ago-27	18.796.249,37	2,6%	2,1	35%	322%	100%	93%
CRI Parque dos Poderes	Opea (única)	12,50%	IPCA	dez-34	14.300.000,00	2,0%	4,6	56%	N/A	30%	27%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12,00%	IPCA	nov-30	14.178.815,70	2,0%	3,1	46%	157%	89%	79%
CRI New York Residence	Habitasec (sen)	10,00%	IPCA	dez-24	7.000.000,00	1,0%	2,3	43%	N/A	33%	6%
	Habitasec (sub)	13,00%	IPCA	dez-24	7.000.000,00	1,0%	2,3	85%	N/A	33%	6%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10,50%	IPCA	ago-30	13.736.016,78	1,9%	3,3	56%	176%	100%	99%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (única)	8,00%	IPCA	ago-26	12.485.860,89	1,7%	3,9	58%	N/A	65%	33%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (única)	14,50%	PRÉ	out-27	12.473.596,16	1,7%	2,3	41%	259%	100%	99%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	11.830.573,96	1,6%	5,0	58%	124%	97%	93%
CRI Capivari Residence	Virgo	11,50%	IGP-M	out-27	11.774.415,12	1,6%	2,5	48%	334%	18%	93%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sen)	10,00%	IPCA	ago-31	9.217.425,50	1,3%	4,0	56%	141%	21%	99%
	Virgo (Sub)	12,39%	IPCA	ago-31	2.443.051,87	0,3%	3,7	71%	107%	21%	99%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sen)	11,00%	IPCA	jan-26	11.386.578,62	1,6%	3,3	51%	N/A	62%	79%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	11.038.088,26	1,5%	3,4	48%	174%	100%	98%
CRI Cidade Jardim	Virgo (única)	9,30%	IPCA	jun-26	10.209.690,95	1,4%	1,7	70%	136%	86%	91%
CRI Three	Virgo	7,00%	IPCA	set-24	10.016.006,33	1,4%	2,5	51%	N/A	12%	90%
CRI L Braga Construtora	Habitasec (única)	11,50%	INCC	ago-26	9.966.268,85	1,4%	0,9	59%	N/A	16%	60%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (única)	10,00%	IPCA	ago-26	9.710.650,84	1,3%	3,7	-	-	-	-
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9,50%	IPCA	abr-31	9.515.375,21	1,3%	4,6	62%	923%	42%	66%
CRI Bussolero Empreendimentos	Habitasec (única)	12,50%	PRÉ	jul-30	8.840.254,64	1,2%	3,6	46%	137%	77%	82%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-34	8.636.203,73	1,2%	5,0	56%	148%	100%	94%
CRI D Urbanismo	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-30	8.188.393,18	1,1%	3,1	47%	N/A	95%	78%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IPCA	jun-27	2.063.459,88	0,3%	2,3	31%	202%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IPCA	jun-29	5.284.926,80	0,7%	2,9	47%	136%		
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (única)	10,00%	IPCA	jul-26	7.183.369,13	1,0%	0,8	-	-	-	-
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	7.017.088,57	1,0%	2,4	-	-	-	-
CRI Villaredo Barra	Planeta (única)	9,00%	IPCA	dez-35	5.459.946,50	0,8%	1,9	58%	211%	9%	100%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (única)	6,18%	CDI +	set-26	5.821.383,80	0,8%	4,1	44%	N/A	16%	39%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	4.973.641,37	0,7%	0,9	40%	N/A	100%	90%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (única)	8,75%	IPCA	ago-31	4.441.025,45	0,6%	3,6	27%	267%	100%	80%
CRI Allure Residence	Opea (Sen)	10,50%	IPCA	mai-25	3.773.883,55	0,5%	2,9	53%	N/A	62%	94%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	3.540.956,43	0,5%	2,5	28%	196%	100%	94%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	3.503.363,30	0,5%	1,5	19%	193%	100%	72%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IPCA	nov-26	2.935.638,81	0,4%	2,2	35%	215%	100%	98%
CRI Hotel Bella Gramado	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	1.509.768,41	0,2%	0,6	9%	381%	100%	96%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.671.879,64	0,2%	1,9	46%	335%	100%	92%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	66.248,38	0,0%	0,1	N/A	N/A	100%	100%
Overview da carteira de CRIs Pulverizados		10,90%	Indexador	-	558.706.906,45	77,1%	2,9	48%	208%	75%	78%

*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
FIIs	FIIs de Recebíveis	32.655.053	4,51%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.732.330	1,76%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	10.971.981	1,51%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.950.742	0,41%
ARCT15	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII	3.000.000	0,41%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,41%
CRIs	CRIs Concentrados	46.225.105	6,38%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10% a.a.)	21.198.987	2,93%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,5% a.a.)	25.026.118	3,45%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIIs	FIIs de Recebíveis	21.388.663	2,95%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.501.500	0,21%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.052.000	0,15%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	956.253	0,13%
VGIR11	VALORA RE III FII	592.200	0,08%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	1.069.422	0,15%
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	867.289	0,12%
SNCI14	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.000.000	0,41%
SNCI15	SUNO RECEBÍVEIS FII	2.000.000	0,28%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	10.350.000	1,43%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	65.372.740	9,03%

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 IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 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 cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olimpia - 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 Olimpia - SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olimpia 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 CRI PARQUE DOS PODERES

Sorriso - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 12,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Loteamento Residencial Parque dos Poderes, loteamento aberto em Sorriso - MT. A região onde o empreendimento está localizado faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará inclusive 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 de 108% do valor remanescente das obras.
- Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.

CRI D Urbanismo

Várias cidades - CE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10,75% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%


O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários das SPEs, nas porcentagens pertencentes aos Garantidores. Cada SPE possui um dos 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza.


GARANTIAS:

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

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


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.


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).

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior / Subordinada
TAXA: INCC + 12,00% a.a. / INCC + 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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 145%



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


GARANTIAS:

- 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).

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

Sorriso - MT

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: 14,00% a.a. (Pré)
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% das vendas futuras;
- 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

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

SEGMENTO: Loteamento
COTA: N/A
TAXA: IPCA + 8,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia Mínima PMT: 115%



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.


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).

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 CIDADE JARDIM II

Campos dos Goytacazes (RJ)

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 9,30% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do empreendimento em Campos dos Goytacazes – RJ, empreendimento composto por um loteamento aberto e um condomínio fechado.



GARANTIAS:

- Cessão de 72% e Cessão Fiduciária de 28% dos créditos imobiliários de titularidade da cedente, que é de 56% do total;
- Alienação Fiduciária de 56% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obra, no valor de 110% das obras remanescentes do Empreendimento;
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50.000,00;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 parcelas do CRI.

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 GAFISA

São Paulo - SP, São Caetano do Sul - SP,
Guarulhos - SP e Rio de Janeiro - RJ

SEGMENTO: Estoque
COTA: Única
TAXA: CDI +4,50% a.a.
PMT: Operação *bullet*, com juros mensal e *cash sweep*

Operação com a Gafisa, incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como lastro debênture emitida pela Gafisa e possui como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas (estoque com Habite-se) de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 empreendimento no Rio de Janeiro



GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e futuras) dos empreendimentos
- Fundo de Reserva no valor de três parcelas de Juros, e seis meses de despesas com Condomínio e IPTU das Unidades em Estoque (R\$ 4.089.800,88)

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI NEW YORK RESIDENCE

Fortaleza – CE

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior e Subordinada

TAXA: IPCA + 10,00% a.a. | IPCA + 13,00% a.a.

PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



O CRI tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical da Manhattan Construtora no bairro Cocó em Fortaleza – CE.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis*;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras*;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Alienação fiduciária do imóvel do empreendimento;
- Fiança e Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Reserva, no valor de 1,25MM;
- Fundo de Obra, em 109,91% do valor remanescente das obras
- Fundo de despesa, no valor de R\$50mil

CRI BUSSOLARO

Sinop (MT) e Guarantã do Norte (MT)

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: 12,50% a.a. (PRÉ)

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada lastreada em CCB.



GARANTIAS:

- Cessão* Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão* Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da Prime Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Alienação Fiduciária de 50% das quotas da Cecconi e Bussolaro Ltda. EPP e Villa Toscana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

*50% dos recebíveis dos empreendimentos Villa Toscana, Jardim Itália I e Jardim Itália II e cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Jardim Roma;

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 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi VILAREDO BARRA

Barra dos Coqueiros (SE)

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 9,00%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



O CRi tem como lastro a cessão dos recebíveis do condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, município localizado na região metropolitana de Aracaju - SE. O condomínio terá aproximadamente 1.000 lotes a partir de 200m² e portaria blindada, cerca elétrica e sistema de segurança inteligente com drone, além de 08 praças, orla, acesso à praia e espaços comerciais.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 70% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes.
- Promessa de Cessão Fiduciária de 70% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, no valor de 105% do remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRi.

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 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 VILA MARIANA SPE

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada 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, que tem lançamento previsto para Janeiro/22. Os recursos do CRi serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Mariana, em São Paulo - SP.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRi.

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

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).

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 RESIDENCIAL COPACABANA

Catalão - GO

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 8,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

- 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 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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 – TVO já emitido.



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 HOTEL BELLA GRAMADO

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).

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 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, 21 lotes já foram quitados.



GARANTIAS:

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

CRI HOT BEACH SUÍTES

Olímpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Mezanino I

TAXA: IPCA + 9,25% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115% até o 6º mês; 130% a partir do 7º mês



Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Hot Beach Suítes, em Olímpia - SP. A cidade de Olímpia foi o primeiro Distrito Turístico do Estado de São Paulo criado em 2021. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo que desenvolveu o empreendimento, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 9º mais visitado da América Latina.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física;
- Fundo de Despesas (R\$250mil);
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI LOTEAMENTOS RECEL

Boa Vista - RR

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%



Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues em Boa Vista - RR, o Manáira II (TVO emitido em abril/2020) e o Caburai I (entregue em quadras, ao longo do período abril/2020 - maio/2021).



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI LBRAGA CONSTRUTORA

Uberlândia – MG | Itajubá – MG

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

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

PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A


Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Vendas Futuras de dois empreendimentos de incorporação vertical da L Braga Construtora – o Edifício Vangarden Living, em Uberlândia-MG, e o Edifício Itália, em Itajubá-MG. A L Braga já entregou 08 empreendimentos em Itajubá – MG, e o empreendimento de Uberlândia na Granja Marileusa, primeiro bairro planejado da cidade projetado em 2013.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE e da L Braga;
- Alienação Fiduciária dos imóveis dos empreendimentos, a ser convertida em AF das Unidades em estoque, após emissão do Habite-se;
- Coobrigação das devedoras;
- Aval do sócio pessoa física;
- Fundo de Obras (110%);
- Fundo de Reserva (03 PMTs de juros).

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

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

PMT: Operação bullet, com juros mensal e 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, que tem lançamento previsto para o 1º Semestre de 2022. Os recursos do CRI serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo – SP.


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 2 parcelas do CRI.

CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal

COTA: Única

TAXA: CDI + 6,18% a.a.

PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A


Operação estruturada que tem como garantia a cessão dos recebíveis de condomínio de casas em Parnamirim – RN, na região metropolitana de Natal. O empreendimento tem fases já concluídas e habitadas – incluindo a área comum do condomínio que já é utilizada pelos moradores. Os recursos da operação são destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras (104,45%);
- Fundo de Despesas (R\$300mil);
- Fundo de Reserva (R\$ 300mil).

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

Cachoeirinha – RS

SEGMENTO: Incorporação Horizontal

COTA: Única

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

PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A


Operação estruturada que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis do Villagio San Pietro, condomínio de casas desenvolvido em Cachoeirinha – RS pela Bolognesi, incorporadora que atua na região metropolitana de Porto Alegre desde 1973 com mais de 12 empreendimentos na região.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas Operacionais SPE (composto com 20% dos recebíveis);
- Fundo de Reserva (06 PMTs de juros);

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THREE DI

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

TAXA: IPCA + 7,00% a.a.

PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A Tranche já integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim, com previsão de entrega para Abril/2022, e foi estruturada com prazo de 36 meses, pagamento de juros mensal e full cash sweep após a conclusão das obras do empreendimento.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, nos empreendimentos da 2ª e 3ª Tranches;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs;

CRI CHOCOLATE LUGANO
SEGMENTO: Corporativo

COTA: Única

TAXA: IPCA+ 10,00% a.a. até o 24º mês, IPCA + 9,00% a.a. depois

PMT: Mensal

Operação de risco corporativo, que tem como devedora a holding detentora das lojas próprias e da franqueadora da Chocolate Lugano, marca de chocolates fundada em 1976 em Gramado – RS.

LUGANO
GRAMADO - RS

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de royalties das franquias;
- Cessão Fiduciária da conta vinculada dos recebíveis de cartões (oriundos das vendas realizadas por cartões de crédito/débito nas lojas próprias da companhia);
- Alienação fiduciária de terreno em Gramado – RS;
- Covenant de endividamento (Dívida Líquida/EBITDA < 5x); e
- Fundo de Reserva de R\$ 750mil.

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort. O Capivari Ecoresort fica na represa do Capivari, em Campina Grande do Sul – PR, a 40 minutos de Curitiba, e conta com uma área de lazer que inclui piscina adulta e infantil, piscina aquecida, sauna, salão de jogos, sala de games, trilhas, quadra de tênis, minifazenda, minigolfe.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de duas das matrículas do Imóvel, no valor de R\$15,2MM;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras de 105% do valor do retrofit;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 PMTs.

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE

Barra dos Coqueiros, Aracaju – SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Senior e Subordinada

TAXA: IPCA+ 10,00% a.a. | IPCA+ 12,39% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

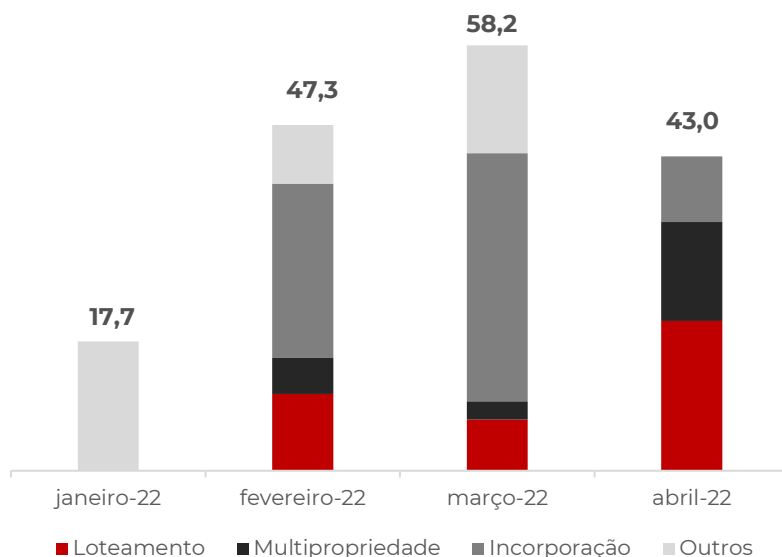
Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE. O empreendimento Ocean Barra Residence foi lançado em novembro/20. Os recursos da operação serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e para as obras do empreendimento.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 PMTs;
- Fundo de despesa no valor de R\$135mil.

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Corporativo A	Corporativo	Tática	R\$ 17,70	R\$ 17,70	IPCA	10,50%	jan-22
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 5,00	R\$ 18,60	CDI	5,00%	fev-22
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 13,05	R\$ 72,12	IPCA	10,50%	fev-22
CRI Aluguel A	Locação	Tática	R\$ 8,00	R\$ 40,00	IPCA	10,80%	fev-22
CRI Energia A	Energia	Tática	R\$ 14,75	R\$ 14,75	IPCA	9,25%	mar-22
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R\$ 6,00	R\$ 38,65	IPCA	10,50%	mar-22
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 7,00	R\$ 10,00	IPCA	9,00%	mar-22
CRI Incorporação C	Incorporação	Core	R\$ 9,00	R\$ 58,58	IPCA	10,00%	abr-22
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 12,00	R\$ 22,00	IPCA	10,00%	abr-22
CRI Multipropriedade B	Multipropriedade	Core	R\$ 5,00	R\$ 10,00	IPCA	10,50%	abr-22
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 92,5	R\$ 283,8	Inflação	10,28%	
			R\$ 5,0	R\$ 18,6	CDI	5,00%	

CRI Loteamento Nova Cidade I	Loteamento	Core	R\$ 1,50	R\$ 1,50	IPCA	8,50%	fev-22
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R\$ 9,00	R\$ 27,00	IPCA	9,00%	fev-22
CRI Villagio San Pietro	Incorporação	Core	R\$ 2,25	R\$ 4,50	IPCA	8,50%	fev-22
CRI L Braga Construtora	Incorporação	Core	R\$ 8,50	R\$ 32,50	IPCA	11,50%	fev-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 2,50	R\$ 5,00	IGP-M	11,50%	mar-22
CRI Villagio San Pietro	Incorporação	Core	R\$ 2,25	-	IPCA	8,50%	mar-22
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 3,88	R\$ 3,88	IPCA	11,50%	mar-22
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,13	R\$ 1,13	IPCA	15,94%	mar-22
CRI Cumaru SP Golf	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 11,90	IPCA	11,00%	mar-22
CRI New York Residence	Incorporação	Core	R\$ 13,00	R\$ 41,56	IPCA	11,50%	mar-22
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 8,50	R\$ 8,50	IPCA	12,00%	abr-22
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 3,00	R\$ 3,00	IPCA	10,00%	abr-22
CRI Porto Poxim	Loteamento	Core	R\$ 5,50	R\$ 5,50	IPCA	11,00%	abr-22
CRI Parque dos Poderes Residencial	Loteamento	Core	R\$ 5,85	R\$ 32,95	IPCA	12,50%	mai-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 2,50	-	IGP-M	11,50%	mai-22
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 77,05	R\$ 178,91	Inflação +	11,18%	

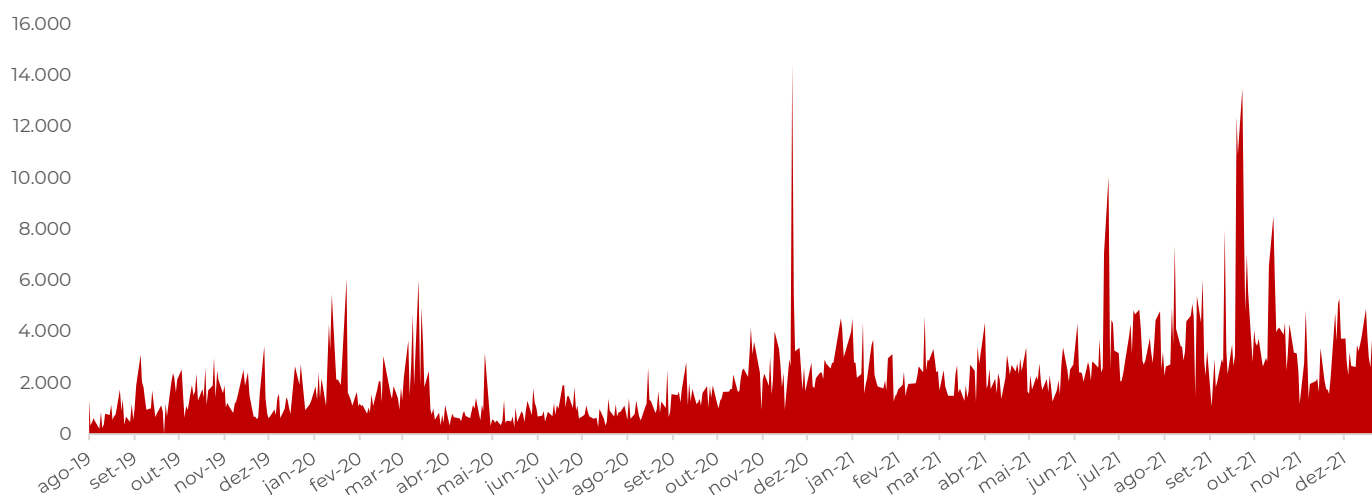
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21
Volume (em R\$) total	77.464.278	51.250.059	83.315.887	101.530.319	86.998.632
Quantidade de cotas negociadas	727.453	453.571	740.247	856.222	714.482
Volume (em R\$) médio diário	3.873.214	2.562.503	4.165.794	4.834.777	3.954.483
Variação da média diária (mês)	51%	-38%	-14%	22%	14%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	11%	7%	15%	18%	16%
Valor médio de negociação por cota	106,49	112,99	112,55	118,58	121,76
Preço de fechamento	110,34	111,13	117,57	113,97	124,60
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	103,35	108,00	109,35	114,01
	Máximo	110,65	118,79	125,00	128,90
Quantidade de cotistas	45.155	42.210	41.253	38.608	35.768

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	10.822.301	17.043.806	997.008	7.973.538	2.867.795	6.136.278	45.840.726	174.105.621
(a) Receitas com CRIs	4.767.447	5.097.389	4.277.944	4.641.518	3.886.903	3.781.233	26.452.434	94.029.040
Juros	4.767.447	4.410.116	4.078.348	4.053.559	3.886.903	3.780.467	24.976.841	85.438.465
Outras Receitas	0	687.273	199.596	587.959	0	766	1.475.594	8.590.575
(b) Atualização Monetária dos CRIs	4.201.871	5.570.028	5.087.041	5.085.103	5.208.308	4.134.681	29.287.033	98.555.128
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	1.763.576	670.382	(1.005.040)	(1.096.748)	(2.332.416)	652.062	(1.348.184)	6.944.549
(d) Valorização dos CRIs	89.407	5.706.008	(7.362.937)	(656.335)	(3.895.000)	(2.431.699)	(8.550.557)	(25.446.066)
II. Receita com FIIs (a+b)	2.049.778	(78.816)	238.359	423.653	(287.697)	660.023	3.005.301	5.042.587
(a) Distribuição de Rendimentos	461.341	336.281	337.097	258.270	244.990	241.432	1.879.411	4.202.683
(b) Valorização das Cotas	1.588.438	(415.097)	(98.738)	165.384	(532.687)	418.591	1.125.890	839.903
III. Receita com Fundo de Liquidez	641.451	717.473	294.712	141.824	279.618	275.888	2.350.966	6.876.833
IV. Despesas	1.690.880	3.901.469	(388.214)	1.719.203	533.935	1.893.258	9.350.530	36.630.478
(a) Taxa de Administração	857.000	736.896	571.986	645.987	740.544	697.336	4.249.749	15.406.298
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	0	0	8.359.103
(c) Taxa de Performance Provisionada	788.353	3.119.087	(1.066.538)	1.029.775	(249.116)	1.153.122	4.774.685	20.167.777
(d) Outras Despesas	45.527	45.486	106.337	43.440	42.507	42.800	326.097	1.056.403
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	8.381.230	7.069.957	10.364.614	8.407.513	9.085.884	6.539.977	49.849.175	166.565.700
por cota (R\$)	1,13	1,31	1,92	1,55	1,68	1,21	8,79	35,02
Valor distribuído	9.649.468	8.867.905	8.138.555	8.118.161	8.118.161	8.659.371	51.551.620	165.310.389
por cota (R\$)	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	8,90	34,57

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.

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\$ 724 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