

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Janeiro 2022

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\$ 727.155.438,89	Número de Cotas	7.422.668
Cota Patrimonial	R\$ 97,96	Número de Cotistas	46.843
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



13,82%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **13,82%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$110,62).



R\$ 727
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\$ 18,45
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 18,45 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No dia 02 de Fevereiro, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou novamente a taxa Selic para 10,75% - com isso, a taxa de juros voltou ao patamar de dois dígitos pela primeira vez desde Julho de 2017. Apesar da alta contínua da Selic, o IPCA de janeiro ainda foi elevado - com a variação de 0,54% sendo a maior para um mês de Janeiro desde 2016, embora tenha ficado abaixo do consenso do mercado.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de Dezembro com 87% do seu PL alocado em CRIs, distribuídos em 44 operações distintas, 7,4% do PL alocado em FIIs e 5,59% (~R\$40,6MM) em caixa.

Durante o mês de Janeiro, foram alocados R\$ 33,75MM em CRIs - 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\$ 7,70MM na Cota Sênior do CRI Cumaru SP Golf, com taxa de 11,00% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e do estoque de empreendimento de incorporação vertical em São Paulo - SP;
- (iii) R\$ 6,10MM no CRI Jardins Boulevard, com taxa de 9,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão dos recebíveis de condomínio fechado em Caucaia - CE; e
- (iv) R\$ 17,70MM no CRI Medabil (Cota Subordinada), com taxa de 10,50% a.a. + IPCA, operação de sale-lease-back que tem como garantia a cessão fiduciária de contrato de locação de Galpão Industrial com a Medabil como locatária e Alienação Fiduciária do imóvel no valor de R\$80MM.

Neste mês, também tivemos o pré-pagamento do CRI Hotel Bella Gramado (taxa ponderada 14,68% a.a. + IPCA), do grupo Gramado Parks, no valor de R\$1,6MM (principal + juros) - aproximadamente 0,2% do PL do Fundo. Não houve prêmio de pré-pagamento pois a condição negociada na estruturação do CRI era de que o prêmio incidiria apenas até o 36º mês da operação (Nov/21). A operação estava saudável e a expectativa era que fosse 100% quitada no seu vencimento em Março/2023. As obras tinham sido entregues no final de 2020 e o hotel já estava em funcionamento, além disso as Razões de Garantia das Cotas Sênior e Subordinada do CRI estavam enquadradas - apesar das vendas líquidas estarem negativas nos últimos meses. Identificamos no mercado uma nova operação com valor já integralizado de R\$32,5MM (~3,6x o saldo devedor do CRI que tínhamos no portfólio), reduzindo a taxa ponderada para 11,35% a.a. + IPCA e estendendo o prazo por 70 meses (até Dezembro/28), com carência de amortização do principal até Janeiro/2023.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 referente ao mês de Janeiro de 2022, foi de R\$1,20 por cota, um yield de 1,08% em relação a cota de fechamento do mês (R\$110,62). Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos acumulada foi de R\$ 18,45/cota. Reforçamos que a distribuição ainda não reflete toda a alocação dos recursos da 3ª Emissão, pois temos ativos que foram investidos e cuja primeira PMT será paga apenas no mês de fevereiro.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o dia 14 de Fevereiro, o Fundo realizou investimentos em CRIs no valor total de R\$ 11,25MM, em tranches adicionais de 03 CRIs que já estavam no portfólio, com taxa média de 10,92% + IPCA. Com isso, no dia **14 de Fevereiro, o Fundo tinha 88,88% do seu PL alocado em CRIs, 7,4% alocado em FIIs e 3,8% (~R\$27,96MM) em caixa.**

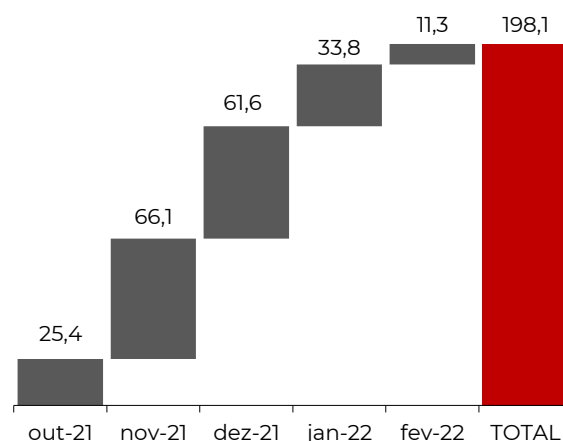
Neste momento, temos um pipeline de R\$339,8MM em 12 novas operações de CRIs com taxa média de 10,51% a.a. + inflação e 5,00% a.a. + CDI, e R\$222,4MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 10,90% a.a. + inflação e 6,18% a.a. + CDI. **Deste pipeline, temos R\$55,7MM com liquidação prevista até o final de Março (~45 dias).** Conforme mencionado anteriormente, a Gestora está 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.

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 31 de Janeiro, o Fundo investiu R\$198,1MM em CRIs (100% do valor total captado na Oferta), sendo R\$74,7MM em tranches adicionais de 11 CRIs que já estavam no portfólio e R\$123,4MM em 08 novos CRIs. A taxa média ponderada dos ativos indexados à inflação totalizou 11,05% 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 Edifício SKY	6,0	12,50%	INCC
CRI Ipioca Beach Residence	13,0	12,00%	IPCA
CRI Jardins Boulevard	6,1	9,50%	IPCA
CRI LBraga Construtora	8,5	11,50%	INCC
CRI Loteamentos Recel	4,0	9,50%	IPCA
CRI Medabil	17,7	10,50%	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	2,5	12,00%	IPCA
CRI Villaggio San Pietro	9,3	8,50%	IPCA
CRI Gafisa	25,0	4,50%	CDI
TOTAL	198,1		



Além dos valores em CRIs, foram alocados ~R\$21MM em FIIs desde 13/Out. Deste volume, R\$6MM foram alocações táticas em fundos com potencial de ganho de capital no longo prazo. Os outros R\$15MM foram alocados em fundos imobiliários com objetivo de manter liquidez para fazer frente às tranches futuras de operações de CRIs do portfólio.

O Fundo ainda tem ~R\$28MM em caixa pois tivemos pré-pagamentos de 03 CRIs totalizando R\$28,5MM neste período (13/Out – 14/Fev), além das amortizações mensais programadas dos CRIs. Considerando o pipeline atual do fundo, a expectativa é que o caixa seja zerado em Março.

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI PORTO POXIM (São Cristóvão – SE)

No dia 19 de Janeiro de 2022, a equipe de Engenharia da Gestora realizou visita de acompanhamento ao empreendimento Porto Poxim Residencial, loteamento aberto em São Cristóvão, na Região Metropolitana de Aracaju – SE, da Laredo Urbanizadora. O loteamento tem 1.317 lotes e, no momento da estruturação do CRI (Outubro/2020), estava 39% vendido – hoje, este percentual está em 85,6%.

A previsão inicial de entrega das obras era Janeiro/2022, porém durante o andamento da obra houve alguns imprevistos (detalhados abaixo) que levaram ao aumento no prazo de conclusão em 02 meses, com expectativa de conclusão atualizada para Março/2022. A expectativa é de que este pequeno atraso não leve a um aumento na inadimplência da carteira, que tem se mantido estável nos últimos meses, pois não impactou o prazo estabelecido em contrato com os clientes.

Nos primeiros meses de obra, foi identificado um problema na sondagem que impactou o projeto de terraplenagem aumentando significativamente a quantidade de movimentação de terra necessária e atrasando as atividades sucessoras. Nesse momento foi feito um plano de ataque para recuperar o atraso inicial. No início da pavimentação, a empresa teve como desafio a escassez do principal insumo (pedras) e, para minimizar o impacto no prazo, foram feitos alguns adiantamentos de recurso do fundo de obras para facilitar a negociação com as pedreiras da região, o que gerou melhora na produtividade do serviço. No decorrer do projeto, além dos problemas com o fornecimento das pedras e terraplanagem, a obra enfrentou um longo período chuvoso, que inclusive danificou algumas ruas já finalizadas, sendo necessário refazer esse serviço.

No momento, a obra está em fase final de conclusão. Durante a visita, foi observada em execução uma contenção em sacaria de cimento, finalização das guias e sarjetas bem como a parte elétrica. Toda a limpeza das quadras do loteamento já foi realizada, deixando os lote regularizados para entrega aos clientes nos próximos meses. Além disso, a finalização da pavimentação está em andamento – sendo que os trechos que faltam já estão com a base preparada, esperando somente o assentamento das pedras.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE (Barra dos Coqueiros – SE)



No dia 20 de Janeiro de 2022, a equipe de Engenharia da Gestora realizou a primeira visita de acompanhamento das obras do empreendimento. O condomínio fechado é subdividido em três quadras e possui área de lazer com salão de festas, quadras esportivas e praças espalhados pelo empreendimento. Na visita, foi possível observar uma equipe efetiva de 57 funcionários e a execução dos itens pré-moldados in loco (meio fio e piso intertravado), além dos serviços de infra estrutura. Para estes últimos, trabalhamos com uma estratégia de adiantamento do fundo de obras para compra de insumo da drenagem, rede de água, rede de esgoto, além da sub-base da pavimentação e insumos básicos como concreto e brita (pedra) para a fabricação dos pré-moldados. Isso fez com que a obra tivesse uma boa evolução nos últimos meses, com a drenagem já quase finalizada.

A previsão é que as obras sejam concluídas em Dezembro/2022. Um ponto de atenção identificado pela nossa equipe de Engenharia foi a execução das edificações de apoio, pois alguns itens da área de lazer possuem maior complexidade na execução. Para endereçar este ponto, já sugerimos um plano de ataque para a equipe de obra – que pretende iniciar a execução destas frentes de serviço em Março.

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – NOVAS ALOCAÇÕES

CRI MEDABIL



Foram investidos R\$ 17,70MM na Cota Subordinada do CRI Medabil, com taxa de IPCA + 10,50% a.a., como parte da alocação tática do fundo, tendo em vista ser uma operação de risco corporativo com spread interessante e boa relação risco/retorno.

Trata-se de operação de sale-lease-back em que dois fundos (Mezanino Estruturado FII e Zavit Real Estate Fund FII) adquiriram um galpão industrial em Nova Bassano – RS da Medabil Soluções Construtivas S/A, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico de 180 meses. O imóvel foi adquirido por R\$50MM, sendo R\$40MM financiados pelo CRI e R\$10MM aportados pelos fundos.



A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas em países na América Latina, Europa e África.

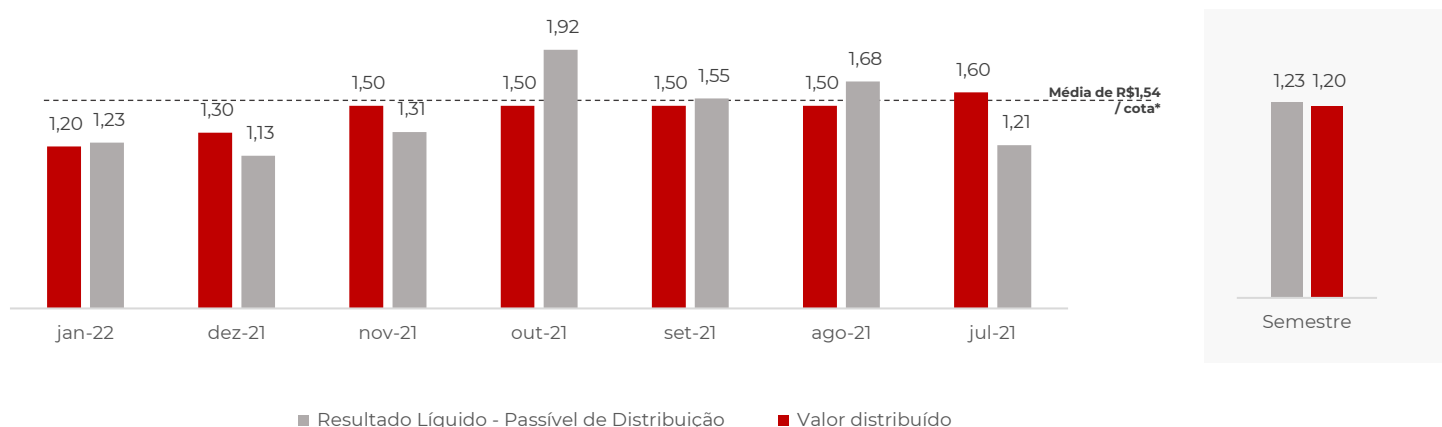
Em 2020, a empresa passou por uma reestruturação que custou ~R\$36MM, incluindo rescisões de contratos e adequações de plantas já operacionais para obter ganhos substanciais de eficiência operacional, e passou a centralizar sua operação no complexo industrial de Nova Bassano-RS. Em 2020 a empresa faturou R\$ 343MM e o EBTIDA ficou em R\$29MM, desconsiderando as despesas não recorrentes para reestruturação operacional da companhia já mencionadas. O faturamento deve 2021 deve ficar em R\$600MM, levando o EBITDA para R\$ 66MM.

O CRI foi estruturado com prazo de 15 anos e pagamentos de juros e amortização mensal. A operação de R\$40MM tem como garantia: Cessão Fiduciária do Contrato Atípico de Locação no valor de R\$600mil/mês; Alienação Fiduciária do Imóvel avaliado pela Colliers em R\$80MM (LTV = 50%); Seguro Fiança no valor de 36 meses de aluguel + IPTU; Fundo de Reserva de 03 PMTs (R\$1,22MM); e Fundo de Despesas.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs	10.008.136	8.969.319	10.667.417	9.364.985	9.726.621	9.095.211	7.915.914	10.008.136	202.592.304
(a) Juros	5.498.761	4.767.447	5.097.389	4.277.944	4.641.518	3.886.903	3.781.233	5.498.761	99.527.801
(b) Atualização Monetária	4.509.374	4.201.871	5.570.028	5.087.041	5.085.103	5.208.308	4.134.681	4.509.374	103.064.503
II. Receitas com outros ativos	1.038.085	1.102.791	1.053.753	631.809	400.094	524.608	517.321	1.038.085	12.451.517
III. Despesas	1.941.372	1.690.880	3.901.469	(388.214)	1.719.203	533.935	1.893.258	1.941.372	38.571.850
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.104.848	8.381.230	7.819.701	10.385.009	8.407.513	9.085.884	6.539.977	9.104.848	176.511.970
por cota (R\$)	1,23	1,13	1,31	1,92	1,55	1,68	1,21	1,23	36,25
Valor distribuído	8.907.202	9.649.468	8.867.905	8.138.555	8.118.161	8.118.161	8.659.371	8.907.202	174.217.590
por cota (R\$)	1,20	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	1,20	35,77

*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
jan/22	31/01/2022	1,20	11/02/2022	R\$ 110,62	1,08%
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%

RENDIMENTOS MENSIS 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						
jan/22	1,20	1,08%	13,82%	R\$ 110,62	0,25%	1,34%
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%

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

jan/22	1,20	1,20%	15,39%	R\$ 110,62	0,25%	1,45%
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%

ANÁLISE DA CARTEIRA

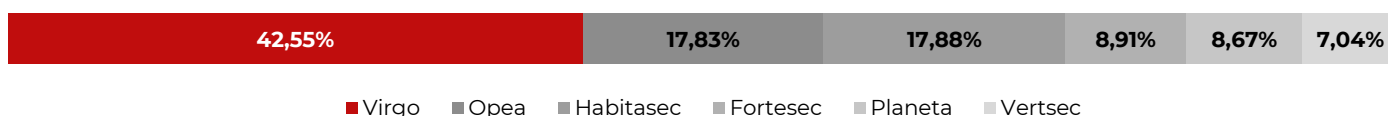
TIPO DE ATIVO



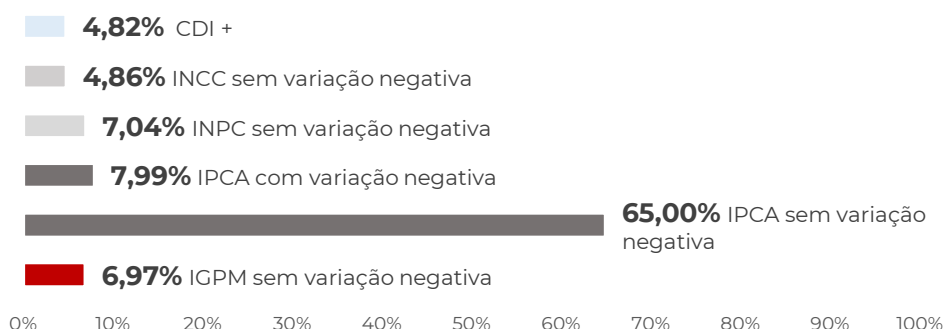
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS

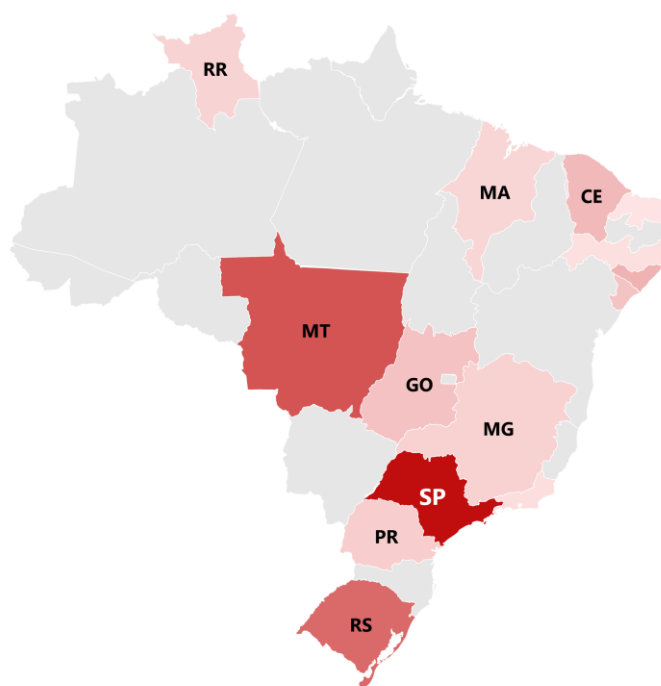


TAXA MÉDIA DOS CRIS

Indicador	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	10,85%	6,97%
IPCA	10,78%	72,99%
INPC	9,50%	7,04%
INCC	12,46%	4,86%
CDI +	4,78%	4,82%
PRÉ	13,67%	3,33%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	26,6%	CO	31,4%
MT	18,2%	SE	23,2%
RS	15,7%	SU	23,0%
AL	6,8%	NE	19,4%
CE	6,1%	NO	3,0%
GO	5,0%		
SE	4,8%		
PR	3,7%		
MG	3,2%		
RR	3,0%		
MA	2,6%		
RJ	1,6%		
PE	1,6%		
RN	1,0%		



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

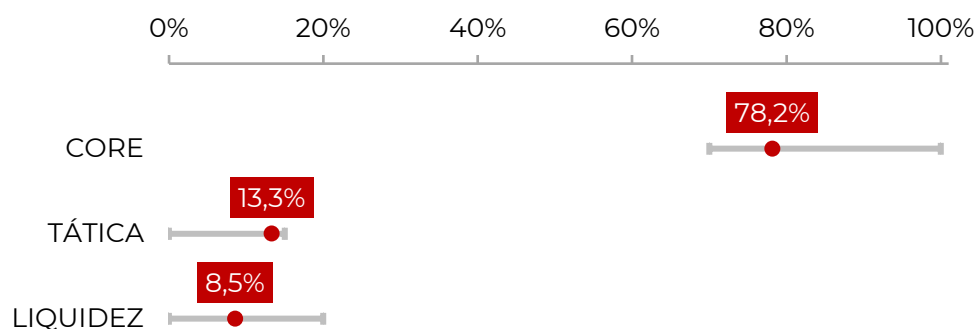
LIQUIDEZ

- 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	Venciment o	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	45.495.533,54	6,3%	3,2	54%	164%	92%	77%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (única)	9,50%	INPC	mar-31	44.505.961,83	6,1%	3,0	47%	143%	100%	86%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (única)	11,50%	IPCA	jan-34	43.489.986,82	6,0%	4,0	58%	130%	99%	94%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	43.277.032,76	6,0%	1,9	43%	523%	74%	70%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (única)	13,00%	IPCA	jan-36	26.386.119,69	3,6%	4,7	38%	163%	92%	75%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	18.394.221,43	2,5%	3,2	47%	N/A	69%	88%
	Virgo (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	6.625.427,71	0,9%	3,0	62%	N/A		
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	20.263.033,09	2,8%	1,7	42%	276%	100%	82%
CRI Loteamentos Recel	Opea (única)	9,50%	IPCA	set-31	19.058.760,09	2,6%	4,1	55%	157%	100%	99%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez)	9,25%	IPCA	ago-27	18.669.087,83	2,6%	2,0	35%	310%	100%	95%
CRI Parque dos Poderes	Opea (única)	12,50%	IPCA	dez-34	14.578.614,89	2,0%	4,5	56%	121%	28%	35%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12,00%	IPCA	nov-30	14.230.035,70	2,0%	3,1	46%	159%	89%	79%
CRI New York Residence	Habitasec (sen)	10,00%	IPCA	dez-24	7.114.895,83	1,0%	2,5	43%	N/A	33%	7%
	Habitasec (sub)	13,00%	IPCA	dez-24	7.327.497,15	1,0%	2,4	85%	N/A	33%	7%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10,50%	IPCA	ago-30	13.741.632,43	1,9%	3,2	56%	179%	100%	99%
CRI Villaggio San Pietro	Planeta (única)	8,00%	IPCA	ago-26	14.683.298,56	2,0%	3,8	60%	N/A	72%	34%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (única)	14,50%	PRÉ	out-27	12.282.771,62	1,7%	2,3	39%	196%	100%	99%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	11.840.164,21	1,6%	5,0	58%	138%	97%	94%
CRI Capivari Residence	Virgo	11,50%	IGP-M	out-27	11.793.371,94	1,6%	2,5	47%	291%	28%	95%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sen)	10,00%	IPCA	ago-31	8.976.249,36	1,2%	4,0	55%	147%	41%	99%
	Virgo (Sub)	12,39%	IPCA	ago-31	2.378.723,02	0,3%	3,8	70%	115%	41%	99%
CRI Cumarú SP Golf	Virgo (Sen)	11,00%	IPCA	jan-26	18.900.918,85	2,6%	3,3	45%	N/A	62%	81%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	11.058.214,27	1,5%	3,4	47%	218%	100%	99%
CRI Cidade Jardim	Virgo (única)	9,30%	IPCA	jun-26	9.930.845,33	1,4%	1,7	70%	114%	86%	91%
CRI Three	Virgo	7,00%	IPCA	set-24	10.080.100,18	1,4%	2,4	51%	N/A	12%	90%
CRI L Braga Construtora	Habitasec (única)	11,50%	INCC	ago-26	5.718.592,79	0,8%	0,8	57%	N/A	18%	61%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (única)	10,00%	IPCA	ago-26	9.768.444,37	1,3%	3,7	-	-	-	-
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9,50%	IPCA	abr-31	15.729.341,78	2,2%	6,3	65%	425%	45%	67%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (única)	12,50%	PRÉ	jul-30	8.790.643,40	1,2%	3,6	45%	193%	77%	82%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-34	8.672.632,05	1,2%	4,9	58%	116%	100%	95%
CRI D Urbanismo	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-30	8.266.513,45	1,1%	3,1	35%	145%	95%	80%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IPCA	jun-27	2.039.968,22	0,3%	2,3	31%	206%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IPCA	jun-29	5.244.301,91	0,7%	2,9	47%	139%		
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (única)	10,00%	IPCA	jul-26	7.229.495,83	1,0%	0,7	-	-	-	-
CRI Condomínio Leão Dourado¹	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	6.988.101,62	1,0%	2,3	0%	0%	-	-
CRI Villaredo Barra	Planeta (única)	9,00%	IPCA	dez-35	4.960.726,56	0,7%	2,1	58%	218%	9%	100%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (única)	6,18%	CDI +	set-26	5.119.041,41	0,7%	4,1	52%	N/A	19%	40%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IPCA (-)	nov-22	5.028.295,81	0,7%	0,8	40%	N/A	100%	91%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (única)	8,75%	IPCA	ago-31	4.421.726,96	0,6%	3,6	28%	674%	100%	81%
CRI Allure Residence	Opea (Sen)	10,50%	IPCA	mai-25	3.804.707,80	0,5%	2,8	59%	N/A	62%	94%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	3.519.689,47	0,5%	2,4	28%	181%	100%	93%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	3.431.740,54	0,5%	1,4	18%	193%	100%	73%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IPCA	nov-26	2.905.571,19	0,4%	2,2	36%	255%	100%	98%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.519.776,46	0,2%	2,0	45%	52%	100%	92%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	54.962,85	0,0%	0,1	N/A	N/A	100%	100%
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	568.296.772,60	78,2%	3,2	49%	235%	77%	79%

¹A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT

²Operação estruturada como bullet

³Parâmetros 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
FII	FII de Recebíveis	32.402.840	4,46%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.768.848	1,76%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	10.752.326	1,48%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.881.666	0,40%
ARCT15	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII	3.000.000	0,41%
CVPR14	CVPAR FII de CRI	3.000.000	0,41%
CRIs	CRIs Concentrados	64.305.029	8,84%
Estoque	CRI Gafisa(CDI + 4,5% a.a.)	25.371.957	3,49%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano(IPCA + 10% a.a.)	21.233.073	2,92%
Corporativo	CRI Medabil(IPCA + 10,5% a.a.)	17.700.000	2,43%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	21.588.792	2,97%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.399.500	0,19%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.042.000	0,14%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	983.892	0,14%
VGIR11	VALORA RE III FII	598.140	0,08%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	1.090.242	0,15%
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	866.268	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	10.608.750	1,46%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	40.628.212	5,59%

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 Luiziana 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 performados 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 MEDABIL

Nova Bassano - RS

SEGMENTO: Corporativo

COTA: Sub

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



Operação de sale-lease-back para compra de um galpão industrial em Nova Bassano – RS da Medabil Soluções Construtivas S/A, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico de 180 meses. O imóvel foi adquirido por R\$50MM.

A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas em países na América Latina, Europa e África.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de despesa no valor de R\$ 22.155,86;
- Fundo de Reserva (03 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 LBraga Construtora – o Edifício Vangarden Living, em Uberlândia-MG, e o Edifício Itália, em Itajubá-MG. A LBraga 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 LBraga;
- 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%

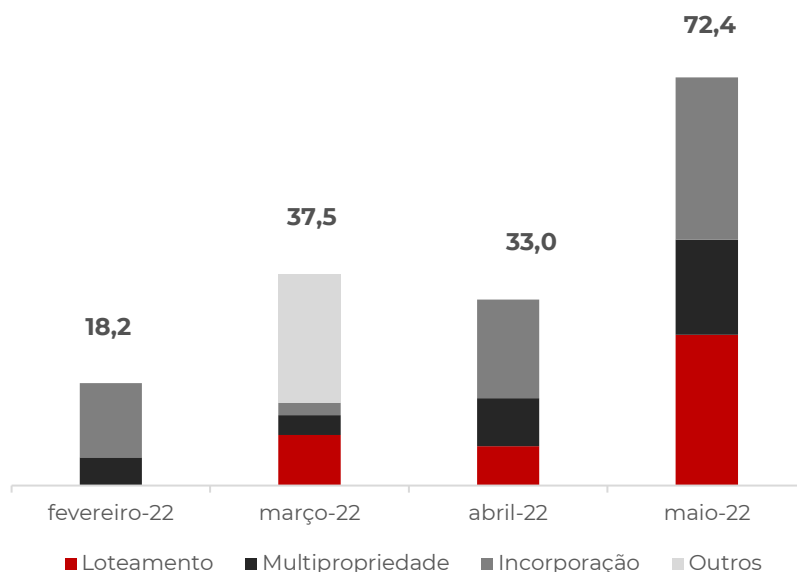
Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE. O empreendimento Ocean Barra Residence foi lançado em novembro/20. Os recursos da operação serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e para as obras do empreendimento.


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 Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 5,00	R\$ 18,60	CDI	5,00%	fev-22
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 13,20	R\$ 72,17	IPCA	10,50%	fev-22
CRI Aluguel A	Locação	Tática	R\$ 8,00	R\$ 40,00	IPCA	10,80%	mar-22
CRI Energia A	Energia	Tática	R\$ 14,75	R\$ 14,75	IPCA	9,39%	mar-22
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 7,00	R\$ 10,00	IPCA	9,00%	abr-22
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R\$ 4,80	R\$ 26,10	IPCA	11,00%	abr-22
CRI Incorporação C	Incorporação	Core	R\$ 6,00	R\$ 38,65	IPCA	10,50%	mai-22
CRI Multipropriedade B	Multipropriedade	Core	R\$ 5,00	R\$ 10,00	IPCA	10,50%	mai-22
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 12,00	R\$ 22,00	IPCA	10,00%	mai-22
CRI Incorporação D	Incorporação	Core	R\$ 9,00	R\$ 58,58	IPCA	10,00%	mai-22
CRI Incorporação E	Incorporação	Core	R\$ 0,78	R\$ 6,95	IPCA	12,00%	mai-22
CRI Multipropriedade C	Multipropriedade	Core	R\$ 9,33	R\$ 22,00	IPCA	12,25%	mai-22
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 89,9	R\$ 321,2	Inflação	10,51%	
			R\$ 5,0	R\$ 18,6	CDI	5,00%	
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R\$ 9,00	R\$ 27,00	IPCA	9,00%	mar-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 D Urbanismo	Multipropriedade	Core	R\$ 1,00	R\$ 1,00	IPCA	10,75%	mar-22
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 3,88	R\$ 3,88	IPCA	11,50%	abr-22
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,13	R\$ 1,13	IPCA	15,94%	abr-22
CRI Cumaru SP Golf	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 11,90	IPCA	11,00%	abr-22
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 8,50	R\$ 8,50	IPCA	12,00%	abr-22
CRI New York Residence	Incorporação	Core	R\$ 13,00	R\$ 41,56	IPCA	11,50%	mai-22
CRI Jardins Boulevard	Loteamento	Core	R\$ 7,40	R\$ 13,20	IPCA	9,50%	mai-22
CRI Loteamento Nova Cidade I	Loteamento	Core	R\$ 1,50	R\$ 1,50	IPCA	8,50%	mai-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 2,50	-	IGP-M	11,50%	mai-22
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R\$ 5,85	R\$ 32,95	IPCA	12,50%	mai-22
CRI Vila Mariana SPE	Incorporação	Core	R\$ 7,00	R\$ 20,95	IPCA	10,00%	jul-22
CRI Vila Madalena SPE	Incorporação	Core	R\$ 3,50	R\$ 24,07	IPCA	10,00%	set-22
CRI Condomínio Residencial Jardine	Incorporação	Core	R\$ 5,77	R\$ 5,77	CDI	6,18%	out-22
CRI L Braga Construtora	Incorporação	Core	R\$ 8,00	R\$ 24,00	INCC	11,50%	jan-23
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 84,70	R\$ 216,62	Inflação +	10,90%	
			R\$ 5,77	R\$ 5,77	CDI	6,18%	

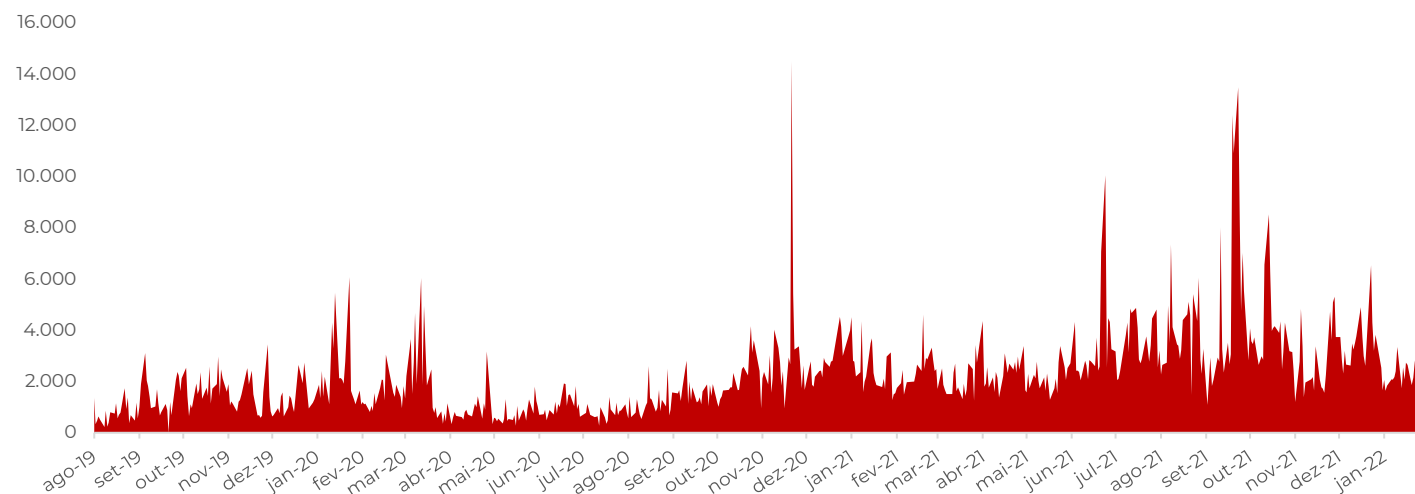
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

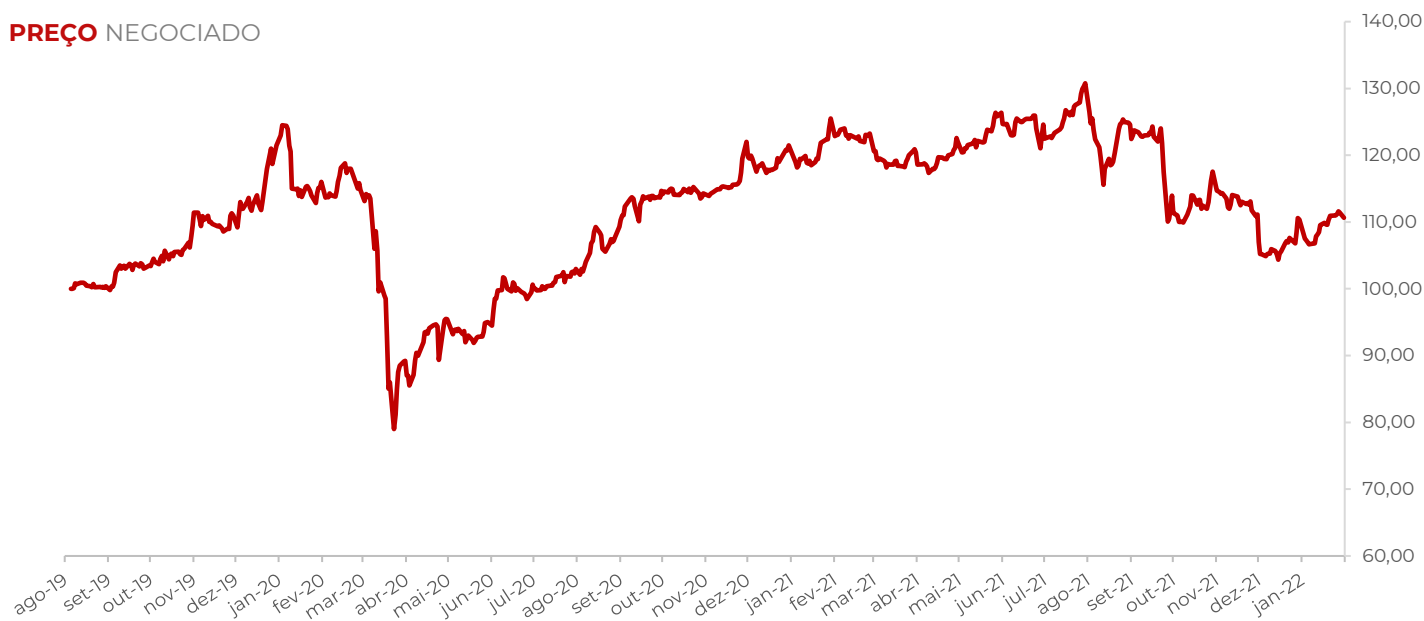
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21
Volume (em R\$) total	47.353.865	77.464.278	51.250.059	83.315.887	101.530.319
Quantidade de cotas negociadas	433.412	727.453	453.571	740.247	856.222
Volume (em R\$) médio diário	2.254.946	3.688.775	2.562.503	4.165.794	4.834.777
Variação da média diária (mês)	-39%	44%	-38%	-14%	22%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	7%	11%	7%	15%	18%
Valor médio de negociação por cota	109,26	106,49	112,99	112,55	118,58
Preço de fechamento	110,62	110,34	111,13	117,57	113,97
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	106,30	108,34	108,00	109,35
	Máximo	111,70	115,95	118,79	125,00
Quantidade de cotistas	46.843	45.155	42.210	41.253	38.608

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	12.556.705	10.822.301	17.043.806	997.008	7.973.538	2.867.795	6.136.278	12.556.705	186.662.326
(a) Receitas com CRIs	5.498.761	4.767.447	5.097.389	4.277.944	4.641.518	3.886.903	3.781.233	5.498.761	99.527.801
Juros	5.498.761	4.767.447	4.410.116	4.078.348	4.053.559	3.886.903	3.780.467	5.498.761	90.937.226
Outras Receitas	0	0	687.273	199.596	587.959	0	766	0	8.590.575
(b) Atualização Monetária dos CRIs	4.509.374	4.201.871	5.570.028	5.087.041	5.085.103	5.208.308	4.134.681	4.509.374	103.064.503
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	398.807	1.763.576	670.382	(1.005.040)	(1.096.748)	(2.332.416)	652.062	398.807	7.343.356
(d) Valorização dos CRIs	2.149.762	89.407	5.706.008	(7.362.937)	(656.335)	(3.895.000)	(2.431.699)	2.149.762	(23.296.303)
II. Receita com FIIs (a+b)	635.196	2.049.778	(78.816)	238.359	423.653	(287.697)	660.023	635.196	5.677.783
(a) Distribuição de Rendimentos	687.281	461.341	336.281	337.097	258.270	244.990	241.432	687.281	4.889.964
(b) Valorização das Cotas	(52.085)	1.588.438	(415.097)	(98.738)	165.384	(532.687)	418.591	(52.085)	787.818
III. Receita com Fundo de Liquidez	350.803	641.451	717.473	294.712	141.824	279.618	275.888	350.803	7.227.636
IV. Despesas	1.941.372	1.690.880	3.901.469	(388.214)	1.719.203	533.935	1.893.258	1.941.372	38.571.850
(a) Taxa de Administração	864.589	857.000	736.896	571.986	645.987	740.544	697.336	864.589	16.270.886
(b) Taxa de Performance Paga	4.774.685	0	0	0	0	0	0	4.774.685	13.133.787
(c) Taxa de Performance Provisionada	1.060.773	788.353	3.119.087	(1.066.538)	1.029.775	(249.116)	1.153.122	1.060.773	21.228.550
(d) Outras Despesas	16.010	45.527	45.486	106.337	43.440	42.507	42.800	16.010	1.072.414
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.104.848	8.381.230	7.069.957	10.364.614	8.407.513	9.085.884	6.539.977	9.104.848	175.670.548
por cota (R\$)	1,23	1,13	1,31	1,92	1,55	1,68	1,21	1,23	36,25
Valor distribuído	8.907.202	9.649.468	8.867.905	8.138.555	8.118.161	8.118.161	8.659.371	8.907.202	174.217.590
por cota (R\$)	1,20	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	1,20	35,77

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\$ 727 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