

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Julho 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\$ 809,759,890.09	Número de Cotas	8,126,783
Cota Patrimonial	R\$ 99.64	Número de Cotistas	57,046
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



16,95%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **16,95%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$98,97).



R\$ 809
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, 2ª Emissão, INCORPORAÇÃO, 3ª e 4ª 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**. **Captação da 4ª Emissão de cotas em R\$69 milhões**.



R\$ 16,25
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 16,25 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de Junho com 86,87% do seu PL alocado em CRIs, distribuídos em 41 operações distintas, 4,46% do PL alocado em FIIs e 8,67% (~R\$70,2MM) em caixa.

Durante o mês de Julho, foram alocados aproximadamente R\$ 14,8MM em CRIs, nos seguintes ativos:

(i) R\$ 638mil no CRI Loteamento Nova Cidade I, com taxa de 8,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de loteamento em Guarapuava – PR e a alienação fiduciária de terreno em Londrina – PR;

(ii) R\$ 500mil no CRI D Urbanismo, com taxa de 10,75% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação lastreada na cessão de recebíveis de 10 loteamentos abertos em municípios próximos a Fortaleza – CE;

(iii) R\$ 9,5MM no CRI Chocolates Lugano, com taxa de 10,00 % a.a. + IPCA, tranche adicional de operação de risco corporativo que tem como principais garantias (i) a cessão fiduciária dos direitos creditórios de royalties das franquias e (ii) a cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis de cartões (oriundos das vendas realizadas por cartões de crédito e débito nas lojas próprias da companhia); e

(iv) R\$ 4,2MM no CRI Wanderlust Experience Hotel, com taxa de 5,00% a.a. + CDI, tranche adicional de operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP.

Em Julho, também tivemos dois eventos geradores de caixa: a venda de R\$1,8MM da posição de FIIs e um pré-pagamento de CRI. O pré pagamento foi do CRI VIC Loteamentos (taxa 11,00% a.a. + IPCA), da empresa VIC Engenharia, no valor de R\$ 11,51MM (principal + juros) - aproximadamente 1,4% do PL do Fundo. Além disso, houve o pagamento de prêmio de pré-pagamento no valor equivalente a 4% do valor do saldo devedor (R\$462mil (R\$0,05/cota). A operação estava saudável, com as Razões de Garantia enquadradas e o LTV abaixo de 50%. Em conversas com o devedor, este nos informou que o motivo do pré pagamento foi a estruturação de um novo CRI de volume maior, incluindo a carteira de pró-soluto do grupo, com redução da taxa para 9,75% a.a. + IPCA.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Até o dia 11 de Agosto, o Fundo realizou investimentos no valor aproximado de R\$18,99MM em tranches adicionais de 02 CRIs do portfólio com taxa média de 11,29% a.a. + IPCA. Além disso, o Fundo investiu R\$ 5MM na Oferta 476 de um FII. **Com isso, no dia 11 de Agosto o Fundo tinha aproximadamente 89,43% do seu PL alocado em CRIs, 4,97% alocado em FIIs e 5,60% (~R\$45,58MM) em caixa.**

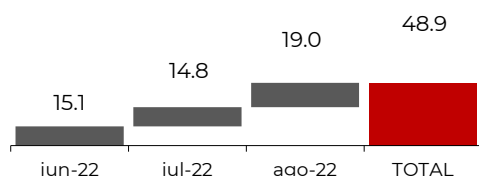
Temos um pipeline de R\$56,5MM em 03 novas operações de CRIs com taxa média de 11,12% a.a. + inflação, e R\$255,66MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas ao longo de 24 meses conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 10,82% a.a. + inflação e 5,39% a.a. + CDI. **Deste pipeline, temos R\$59,5MM com liquidação prevista até o Final de Setembro (~45 dias).**

ALOCÇÃO DOS RECURSOS DA 4ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 21/06/2022 foi encerrada a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo sendo subscritas e integralizadas 704.115 (setecentas e quatro mil e cento e quinze) novas cotas no valor total de R\$ 68.911.735,05 (sessenta e oito milhões, novecentos e onze mil e setecentos e trinta e cinco reais e cinco centavos), conforme comunicado disponibilizado pelo Administrador.

Desde a Data de Encerramento da Oferta (21/Junho) até o dia 11 de Agosto, o Fundo investiu R\$48,94MM (71% do valor total captado na Oferta) em tranches adicionais de 08 CRIs que já estavam no portfólio. A taxa média ponderada dos ativos totalizou 10,62% a.a. + IPCA e 5,00% a.a. + CDI. Do valor já investido, aproximadamente 72% foi em CRIs de Loteamento e Incorporação Vertical – o restante foi dividido em operações de Multipropriedade e de risco Corporativo.

Ativo	Volume	Taxa	Indexador	Tipo
CRI Chocolates Lugano	9,5	10.00%	IPCA	Corporativo
CRI Cumaru SP Golf	7,7	11.00%	IPCA	Incorporação
CRI D Urbanismo	0,5	10.75%	IPCA	Loteamento
CRI Infinity	9,0	10.50%	IPCA	Incorporação
CRI Ipioca Beach Residence	10,0	12.00%	IPCA	Loteamento
CRI Jardins Boulevard	7,4	9.50%	INCC	Loteamento
CRI Loteamento Nova Cidade I	0,6	8.50%	IPCA	Loteamento
TOTAL	44,7	10.62%		
CRI Wanderlust Experience Hotel	4,2	5.00%	CDI	Multipropriedade
TOTAL	4,2	5.00%		



COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL (Campos do Jordão - SP)

No dia 13 de Julho, as equipes de Engenharia e Gestão da Habitat realizaram visita de acompanhamento às obras do empreendimento Wanderlust Experience Hotel. O hotel, que está sendo comercializado no formato de multipropriedade, é composto por 77 apartamentos e tem uma área de lazer localizada no rooftop, com piscina, restaurante, spa, sala de jogos e cinema. Desde o investimento, foi possível observar vendas líquidas positivas mensalmente, com a inadimplência se mantendo constante.

Durante a visita, foi possível observar que a estrutura está quase finalizada – como ela está sendo executada em alvenaria estrutural, esta etapa acaba sendo mais limpa e rápida. Apesar disso, a obra encontra-se com descasamento em relação ao cronograma (29% vs. 38%), pois a equipe de engenharia responsável enfrentou dificuldades na abertura de algumas frentes de atividade, como o início da fachada e a execução da cobertura, por exemplo.

Para reverter este atraso, adotamos uma estratégia de adiantamentos do fundo de obra, principalmente para a compra das portas, esquadrias, revestimento e cobertura. Nos próximos meses, esperamos que haja uma maior evolução com base no plano de ataque que está sendo elaborado junto com o time de obra e a nossa equipe de engenharia interna, de maneira que não haja impacto no prazo de entrega do empreendimento.



CRI PORTO POXIM (São Cristóvão – SE)



No dia 25 de Julho, a equipe de engenharia da Habitat realizou a última visita de acompanhamento às obras do empreendimento Porto Poxim Residencial. Durante a visita, os serviços estavam todos em fase de finalização, inclusive a limpeza das ruas e a instalação das últimas placas de sinalização. Além disso, devido às fortes chuvas na região, foram necessários algumas manutenções como acerto dos lotes e reparo em trechos do pavimento, que estavam sendo realizados pela loteadora para assim poder liberar todos os trechos para limpeza e revisão final.

O Relatório de Medição realizado pela gerenciadora de obras terceirizada já atestou 100% de conclusão da obra neste mês, ficando somente pendente a emissão do TVO, cujo processo já está em andamento junto à Prefeitura do Município.

O empreendimento deveria ter sido entregue em Janeiro/22, entretanto houve alguns motivos que fizeram com que a obra tivesse um atraso de quase 06 meses, entre eles: roblema com projeto de terraplenagem, chuvas prolongadas, execução de contenção não prevista em projeto. Apesar disso, a loteadora fez uma boa gestão da carteira neste período, mantendo a inadimplência abaixo de 10% e tendo vendas líquidas positivas nestes meses – de maneira que a operação se encontra estável e com as Razões de Garantia enquadradas.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – EVENTOS DOS CRIS

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE (R\$ 3,48MM – 0,4% do PL)

Conforme informado no Relatório de Março, houve uma deterioração na carteira nos últimos 02 anos, as Razões de Garantia da Cota Subordinada se encontravam desenquadradas e os clientes inadimplentes representavam 28,8% da carteira em Fevereiro de 2022, entretanto o valor de recebimentos vinha se mantendo estável. Na época, a Securitizadora esclareceu que notificou a Cedente a respeito do descumprimento das obrigações e esta não efetuou as recomposições necessárias, portanto, no dia 25 de Março, a Forte Securitizadora S.A. convocou Assembleia Geral de Titulares dos CRIs para deliberar sobre a ratificação das medidas tomadas pela Securitizadora referentes a Recompra Compulsória/Vencimento Antecipado do CRI.

No dia 04 de Julho, foi ratificada em Assembleia Geral de Titulares de CRI o vencimento antecipado dos CRI em razão do descumprimento, pela Cedente, das obrigações previstas nas Cláusulas 6.3.7 e 6.6.5 do Contrato de Cessão – referentes à recomposição das Razões de Garantia e recomposição do Fundo de Reserva.

Reforçamos que: (i) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI; (ii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física e jurídica; (iii) o empreendimento teve o Termo de Verificação de Obras (TVO) emitido em Julho/2020 e possui uma carteira de recebíveis com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora; (iv) no período de Fevereiro/22 a Junho/22, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R\$191,2mil, já desconsiderando antecipações; (v) o valor presente do fluxo futuro de clientes adimplentes é de aproximadamente R\$ 9,84MM, equivalente a ~1,71x o Saldo Devedor dos CRIs Seniores; e (vi) o investimento foi realizado em Agosto/2018 no valor de R\$4,56MM e, desde então, já foi recebido pelo Fundo o valor de R\$5,73MM a título de juros e amortização, ou seja, 1.25x do valor investido.

CRI NATURAL VILLE (R\$ 1,57MM – 0,2% do PL)

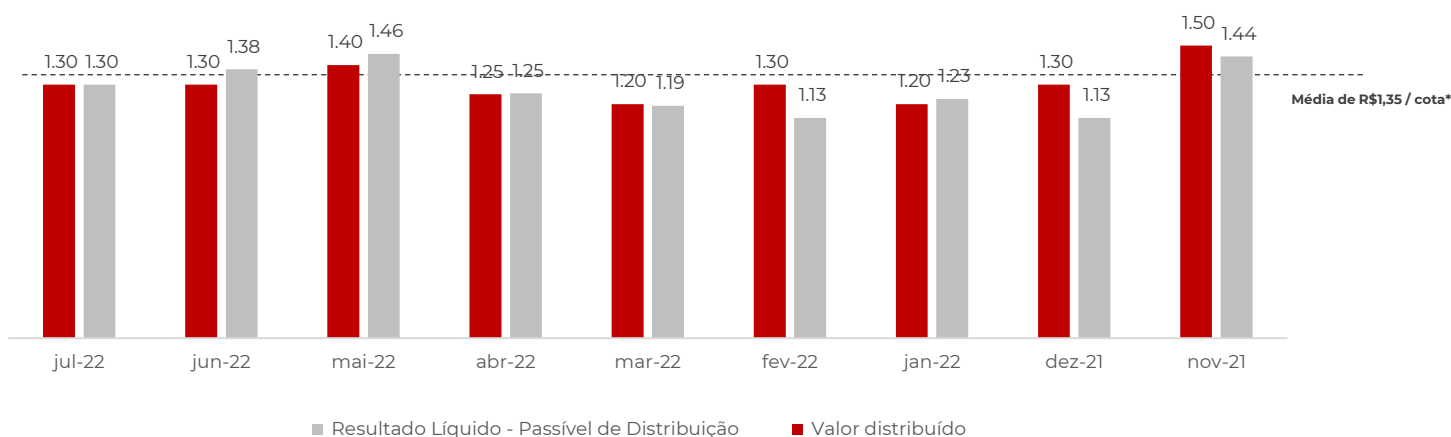
Conforme Fato Relevante publicado pela Securitizadora no dia 21 de Julho a respeito do CRI Natural Ville, foi declarado em Assembleia Geral de Titulares de CRI nesta data o vencimento antecipado dos CRI ocasionado por: (i) desenquadramento das Razões de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) descumprimento, pela Cedente, da obrigação de recomposição das Razões de Garantia prevista na Cláusula 6.2.6 do Contrato de Cessão; e (iii) descumprimento, pela Cedente, da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva prevista na Cláusula 6.8.5 do Contrato de Cessão. Em razão da declaração do vencimento antecipado, a Securitizadora e o Agente Fiduciário tomarão as respectivas providências conforme as disposições dos Documentos da Operação e conforme as tratativas endereçadas junto aos titulares dos CRI no âmbito da referida Assembleia Geral, incluindo a execução das garantias da operação.

Reforçamos que: (i) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI; (ii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária de 02 imóveis não relacionados ao empreendimento localizados em Parnamirim – RN (avaliados em ~R\$3,6MM no momento da estruturação do CRI em 2018), Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física; e (iii) o empreendimento teve o Habite-se emitido em 2019 e possui uma carteira de recebíveis com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora; (iv) no período de Abril/22 a Junho/22, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R\$43,7mil, desconsiderando antecipações; (v) o valor presente do fluxo futuro de clientes adimplentes é de aproximadamente R\$2,58MM, equivalente a 1,27x o Saldo Devedor dos CRIs Seniores; e (vi) do investimento realizado no 2º Semestre de 2018 no valor de R\$2,005MM, já foi recebido pelo Fundo o valor de R\$1,855MM a título de juros e amortização, ou seja, 0.92x do valor investido.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	jul-22	jun-22	mai-22	abr-22	mar-22	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21	Semestre
I. Receitas com CRIs	11,183,385	11,114,986	12,417,255	10,575,167	9,805,555	8,984,475	10,008,136	8,969,319	10,667,417	11,183,385
(a) Juros	6,202,710	5,835,936	5,712,276	5,498,666	5,279,725	5,645,512	5,498,761	4,767,447	4,410,116	6,202,710
(b) Atualização Monetária	4,518,306	5,279,050	6,704,979	5,076,501	4,525,830	3,338,963	4,509,374	4,201,871	5,570,028	4,518,306
(c) Outras Receitas	462,369	0	0	0	0	0	0	0	687,273	462,369
II. Receitas com outros ativos	1,047,820	974,952	786,003	775,140	901,199	985,659	1,038,085	1,102,791	1,053,753	1,047,820
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	475,252	543,765	561,260	579,284	624,487	618,479	687,281	461,341	336,281	475,252
(b) Operações no Secundário com FIIs	(44,537)	97,039	44,550	39,196	71,382	131,519	0	0	0	(44,537)
(c) Fundo de Liquidez	617,105	334,149	180,194	156,660	205,330	235,661	350,803	641,451	717,473	617,105
III. Despesas	1,663,688	1,862,961	2,380,103	2,036,004	1,858,748	1,583,562	1,941,372	1,690,880	3,901,469	1,663,688
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	10,567,516	10,226,977	10,823,156	9,314,302	8,848,006	8,386,572	9,104,848	8,381,230	7,819,701	10,567,516
por cota (R\$)	1.30	1.38	1.46	1.25	1.19	1.13	1.23	1.13	1.44	1.30
Valor distribuído	10,564,818	9,649,468	10,391,735	9,278,335	8,907,202	9,649,468	8,907,202	9,649,468	8,118,161	10,564,818
por cota (R\$)	1.30	1.30	1.40	1.25	1.20	1.30	1.20	1.30	1.50	1.30

*O DRE contábil estratificado com pode ser verificado na página 26.



*Média dos últimos 12 meses

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
Jul-22	7/29/2022	1.30	8/12/2022	R\$ 98.97	1.31%
Jun-22	6/30/2022	1.30	7/12/2022	R\$ 101.90	1.28%
May-22	5/31/2022	1.40	6/10/2022	R\$ 103.53	1.35%
Apr-22	4/29/2022	1.25	5/12/2022	R\$ 104.16	1.20%
Mar-22	3/31/2022	1.20	4/12/2022	R\$ 107.20	1.12%
Feb-22	2/24/2022	1.30	3/11/2022	R\$ 107.10	1.21%
Jan-22	1/31/2022	1.20	2/11/2022	R\$ 110.62	1.08%
Dec-21	12/30/2021	1.30	1/12/2022	R\$ 110.34	1.18%
Nov-21	11/30/2021	1.50	12/10/2021	R\$ 111.13	1.35%
Oct-21	10/29/2021	1.50	11/12/2021	R\$ 117.57	1.28%
Sep-21	9/30/2021	1.50	9/11/2021	R\$ 113.97	1.32%
Aug-21	8/31/2021	1.50	8/12/2021	R\$ 124.60	1.20%
Jul-21	7/30/2021	1.60	8/12/2021	R\$ 130.80	1.22%

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

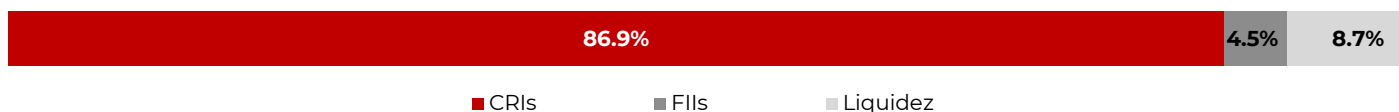
O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de *dividend yield* e considera o valor da cota (*) com base no fechamento do mês de referência. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

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						
Jul-22	1.30	1.31%	16.95%	R\$ 98.97	-2.88%	-1.56%
Jun-22	1.30	1.28%	16.43%	R\$ 101.90	-1.57%	-0.30%
May-22	1.40	1.35%	17.49%	R\$ 103.53	-0.60%	0.75%
Apr-22	1.25	1.20%	15.39%	R\$ 104.16	-2.84%	-1.64%
Mar-22	1.20	1.12%	14.29%	R\$ 107.20	0.09%	1.21%
Feb-22	1.30	1.21%	15.58%	R\$ 107.10	-3.18%	-1.97%
Jan-22	1.20	1.08%	13.82%	R\$ 110.62	0.25%	1.34%
Dec-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%
Oct-21	1.50	1.28%	16.43%	R\$ 117.57	3.16%	4.43%
Sep-21	1.50	1.32%	16.99%	R\$ 113.97	-8.53%	-7.22%
Aug-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%

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: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00						
Jul-22	1.30	1.30%	16.77%	R\$ 98.97	-2.88%	-1.58%
Jun-22	1.30	1.30%	16.77%	R\$ 101.90	-1.57%	-0.27%
May-22	1.40	1.40%	18.16%	R\$ 103.53	-0.60%	0.80%
Apr-22	1.25	1.25%	16.08%	R\$ 104.16	-2.84%	-1.59%
Mar-22	1.20	1.20%	15.39%	R\$ 107.20	0.09%	1.29%
Feb-22	1.30	1.30%	16.77%	R\$ 107.10	-3.18%	-1.88%
Jan-22	1.20	1.20%	15.39%	R\$ 110.62	0.25%	1.45%
Dec-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%
Oct-21	1.50	1.50%	19.56%	R\$ 117.57	3.16%	4.66%
Sep-21	1.50	1.50%	19.56%	R\$ 113.97	-8.53%	-7.03%
Aug-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%

ANÁLISE DA CARTEIRA

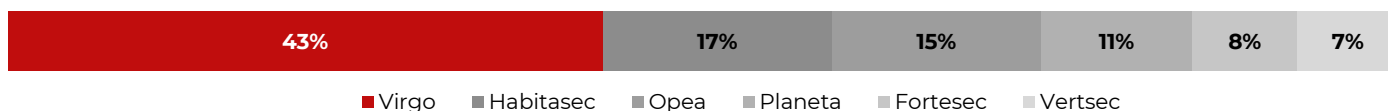
TIPO DE ATIVO



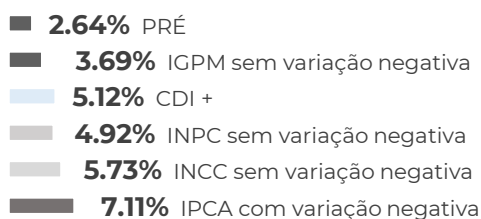
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS



TAXA MÉDIA DOS CRIS

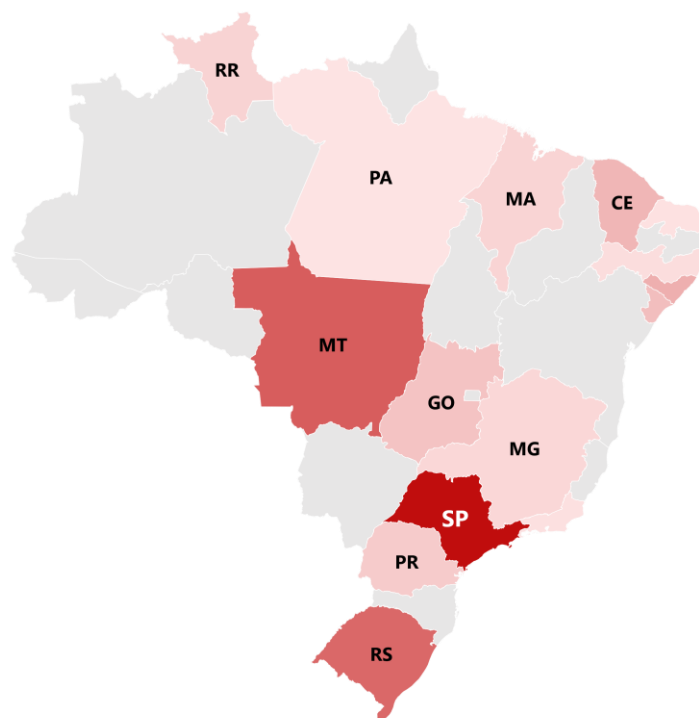
Indicador	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	9.99%	77.90%
INCC	12.25%	5.73%
INPC	9.50%	4.92%
CDI +	4.89%	5.12%
IGP-M	10.36%	3.69%
PRÉ	13.32%	2.64%

70.79% IPCA sem variação negativa

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	27.5%	CO	30.7%
MT	17.5%	SE	23.8%
RS	16.1%	SU	22.3%
AL	7.2%	NE	19.7%
CE	6.3%	NO	3.5%
SE	5.4%		
GO	4.8%		
PR	3.7%		
RR	2.7%		
MA	2.5%		
MG	2.2%		
PE	1.4%		
RJ	1.1%		
RN	0.9%		
PA	0.7%		



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

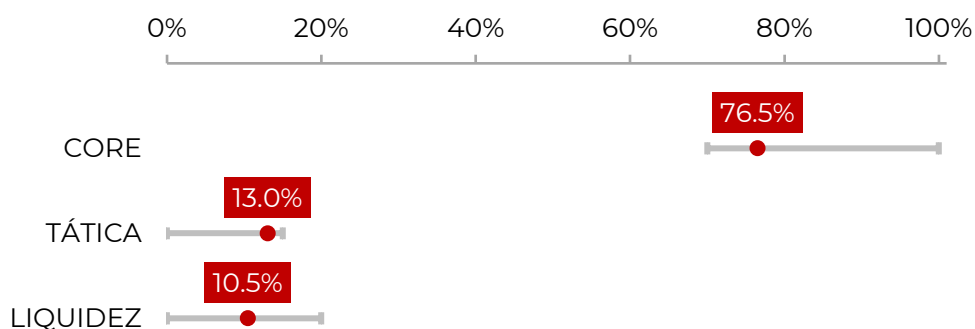
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho 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	Duração (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12.00%	IPCA	mai-29	50,889,737.38	6.3%	1.8	39%	188%	89%	78%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (única)	11.50%	IPCA	fev-34	47,371,670.47	5.9%	3.9	56%	141%	99%	87%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12.00%	IPCA (-)	ago-30	46,170,822.66	5.7%	3.1	49%	157%	99%	79%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (única)	9.50%	INPC	mar-31	34,577,547.77	4.3%	3.0	38%	149%	100%	85%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11.50%	INCC	jan-26	21,675,191.74	2.7%	3.0	47%	N/A	89%	88%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sub)	15.94%	INCC	jan-26	6,843,117.39	0.8%	2.8	62%	N/A	89%	88%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (única)	10.00%	IPCA	jan-36	26,459,793.08	3.3%	4.6	29%	315%	96%	92%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sen)	11.00%	IPCA	jan-26	24,467,089.45	3.0%	3.0	41%	N/A	87%	82%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9.50%	IPCA	nov-25	20,560,515.11	2.5%	1.7	47%	91%	100%	74%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9.50%	IPCA	mai-31	20,502,933.86	2.5%	6.1	58%	441%	61%	73%
CRI Parque dos Poderes	Opea (única)	12.50%	IPCA	dez-34	19,915,300.79	2.5%	4.4	50%	344%	50%	47%
CRI Loteamentos Recel	Opea (única)	9.50%	IPCA	set-31	19,335,104.48	2.4%	4.0	50%	137%	100%	98%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (única)	8.50%	IPCA	ago-26	18,266,584.97	2.3%	3.5	49%	N/A	94%	52%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez)	9.25%	IPCA	ago-27	18,114,837.81	2.2%	1.8	35%	347%	100%	97%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12.00%	IPCA	nov-30	15,932,208.82	2.0%	3.0	41%	166%	99%	85%
CRI New York Residence	Habitasec (sen)	10.00%	IPCA	dez-24	7,597,391.03	0.9%	2.2	50%	N/A	44%	19%
CRI New York Residence	Habitasec (sub)	13.00%	IPCA	dez-24	7,055,561.94	0.9%	2.2	101%	N/A	44%	19%
CRI Infinity	Virgo (sub)	11.35%	IPCA	ago-26	7,885,964.64	1.0%	3.4	43%	N/A	12%	61%
CRI Infinity	Virgo (sen)	9.80%	IPCA	ago-26	6,487,312.60	0.8%	3.4	79%	N/A	12%	61%
CRI Capivari Residence	Virgo	11.50%	IGP-M	out-27	13,713,319.38	1.7%	2.4	54%	150%	84%	99%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10.50%	IPCA	ago-30	13,533,910.07	1.7%	3.1	53%	186%	100%	100%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8.50%	IPCA	fev-35	12,159,572.18	1.5%	4.9	60%	113%	100%	97%
CRI L Braga Construtora	Habitasec (única)	11.50%	INCC	ago-26	11,811,440.99	1.5%	3.4	61%	N/A	28%	67%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sen)	10.00%	IPCA	ago-31	9,232,404.32	1.1%	3.9	54%	159%	67%	99%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sub)	12.39%	IPCA	ago-31	2,446,604.54	0.3%	3.6	69%	121%	67%	99%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Sen)	5.00%	CDI +	nov-26	11,563,846.44	1.4%	2.2	44%	1118%	29%	76%
CRI Three DI	Virgo	7.00%	IPCA	set-24	10,934,713.87	1.4%	2.1	56%	N/A	82%	90%
CRI Villaredo Barra	Planeta (única)	9.00%	IPCA	dez-35	10,289,313.87	1.3%	1.9	63%	148%	27%	100%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (única)	14.00%	PRÉ	out-27	10,097,016.94	1.2%	2.2	27%	324%	100%	99%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (única)	10.00%	IPCA	ago-26	9,999,570.48	1.2%	3.4	-	N/A	-	-
CRI D Urbanismo	Planeta (única)	10.75%	IPCA	mai-30	9,032,785.83	1.1%	2.9	39%	142%	99%	83%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10.75%	IPCA	jun-34	8,735,058.72	1.1%	4.8	58%	139%	100%	94%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (única)	12.50%	PRÉ	jul-30	8,473,831.69	1.0%	3.4	40%	151%	100%	81%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (única)	10.00%	IPCA	jul-26	7,821,550.80	1.0%	3.4	-	N/A	-	-
CRI Cidade Jardim	Virgo (única)	9.30%	IPCA	jun-26	7,406,660.08	0.9%	1.6	60%	138%	100%	91%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10.50%	IPCA	jun-29	2,010,580.93	0.2%	2.1	27%	221%	100%	91%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Mez)	11.00%	IPCA	jun-29	5,302,947.41	0.7%	2.8	41%	156%	100%	91%
CRI Condomínio Leão Dourado¹	Fortesec (Sen)	12.68%	IGP-M	mar-27	7,207,008.07	0.9%	2.2	-	-	-	-
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (única)	6.18%	CDI +	set-26	4,944,608.08	0.6%	3.7	36%	N/A	44%	45%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (única)	8.75%	IPCA	ago-31	4,481,085.71	0.6%	3.5	28%	313%	100%	88%
CRI Allure Residence	Opea (Sen)	10.50%	IPCA	mai-25	3,923,647.63	0.5%	2.5	62%	N/A	72%	94%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown**	Fortesec (Sen)	11.32%	IPCA (-)	nov-22	3,826,924.06	0.5%	0.4	29%	**	100%	91%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	11.97%	IGP-M	jul-26	3,484,150.52	0.4%	2.4	32%	191%	100%	92%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11.50%	IPCA	nov-26	2,804,951.19	0.3%	2.0	36%	245%	100%	98%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8.00%	IPCA	fev-26	2,542,505.48	0.3%	1.3	15%	174%	100%	73%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12.68%	IGP-M	mar-26	1,577,264.40	0.19%	1.8	33%	76%	100%	93%
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	619,465,959.6	76.5%	3.1	47%	223%	85%	80%

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

**Operação estruturada como bullet

N/A: Não aplicável operação estruturada como full cash sweep

¹O valor do CRI Leão Dourado foi remarcado negativamente em 27/05/21, 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 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	23,946,381	2.96%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	10,656,419	1.32%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4,911,742	0.61%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2,950,142	0.36%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2,428,079	0.30%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3,000,000	0.37%
CRIs	CRIs Concentrados	83,988,887	10.37%
Estoque	CRI Gafisa(CDI + 4,5% a.a.)	19,484,777	2.41%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano(IPCA + 10% a.a.)	30,741,418	3.80%
Corporativo	CRI Medabil(IPCA + 10,5% a.a.)	17,772,807	2.19%
Energia	CRI Voltxs Solar(IPCA + 9,39% a.a.)	15,989,885	1.97%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	12,167,814	1.50%
MXRF11	MAXI RENDA FII	984,000	0.12%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	976,000	0.12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	215,102	0.03%
VGIR11	VALORA RE III FII	11,454	0.00%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	225,456	0.03%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3,517,854	0.43%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	6,237,948	0.77%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	70,190,850	8.67%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

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

CRI BRDU

Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT, Luiziana – GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%



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.



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).

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



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.



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.

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%



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.



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.

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior / Subordinada
TAXA: INCC + 11,50% a.a. / INCC + 15,94%
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 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).

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olimpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Sênior / Subordinada
TAXA: IPCA + 9,50% a.a. / IPCA + 16,64%
PMT: Mensal (carência amortização abri/21 - mar/22)
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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


GARANTIAS:

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

CRI HOT BEACH SUÍTES

Olimpia - 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 Manaira II (TVO emitido em abril/2020) e o Caburá 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).

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);

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 PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão - SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: ICP-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).

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 INFINITY

Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior e Subordinada

TAXA: IPCA + 9,80% a.a. | IPCA + 11,3500% 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 dos recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical do Grupo TMI em Rondonópolis – MT. O empreendimento Infinity foi lançado em Outubro de 2021 e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais. No momento do investimento, o empreendimento estava 57,10% vendido e com zero inadimplência (> 02 parcelas em aberto). A conclusão das obras está prevista para Dezembro/2025.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 93% dos recebíveis e das vendas futuras (7% destinado para pagamento de impostos e corretagem)
- Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento (avaliado em R\$1,98MM) a ser convertida em alienação fiduciária das unidades em estoque após a emissão do Habite-se;
- Aval da TMI e dos Sócios da empresa (pessoa física);
- Fundo de Reserva no valor de 03 parcelas de juros; e
- Fundo de Obra, no valor remanescente das obras do Empreendimento, com adicional de 10% do Valor do Orçamento Total.

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 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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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).

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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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.

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 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 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;

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 R\$ 500.00

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 R\$500.000,00.

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 Bussolero 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 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 Bela, 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 (03 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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 Logísticos de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.



GARANTIAS:

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

CRi CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI WANDERLUST EXPERIENCE

Campos do Jordão – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Única
TAXA: CDI + 5,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel que tem 04 pavimentos com 77 apartamentos divididos em 1.871 frações. Os recursos da operação serão destinados para reembolso e gastos futuros das obras do empreendimento.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária dos imóveis do empreendimento;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 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 do sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

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 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\$ 500mil).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Sênior
TAXA: IGP-M + 8,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

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

CRI 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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)

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.



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 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).

CRI VOLTXS ENERGY

Xinguara - PA, Pirapora - SP e Vargem Grande Paulista - SP

SEGMENTO: Energia

COTA: Única

TAXA: IPCA + 9,39% a.a.

PMT: Juros mensal (c/ carência inicial de 03 meses) e principal c/ carência de 6 meses)

Operação com a Voltxs Energy, estruturada com garantia com a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltaicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit para a rede laboratorial Fleury, localizadas no estado de São Paulo (Piraporã e Vargem Grande Paulista), e uma localizada em Xinguara - PA, no modelo built to suit para a rede de farmácias Drogasil.

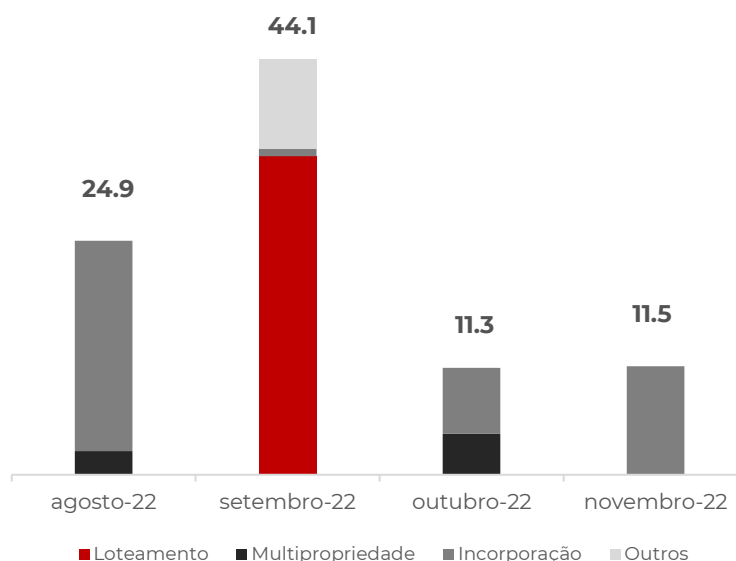


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros no valor de R\$340mil para pagamento das três primeiras parcelas de juros;
- Fundo de Obra com liberação mediante reembolso; e
- Fundo de Reserva no valor de R\$190mil;

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 4.81	R\$ 26.11	IPCA	11.00%	ago-22
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R\$ 0.78	R\$ 6.95	IPCA	12.00%	set-22
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 11.60	R\$ 23.40	IPCA	11.00%	set-22
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 17.2	R\$ 56.5	Inflação	11.12%	
CRI Cumaru SP Golf	Incorporação	Core	R\$ 4.20	R\$ 4.20	IPCA	11.00%	ago-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 2.50	R\$ 5.00	IGP-M	11.50%	ago-22
CRI New York Residence	Incorporação	Core	R\$ 13.00	R\$ 41.56	IPCA	11.50%	ago-22
CRI Montserrat Polo Residencial	Loteamento	Core	R\$ 2.84	R\$ 2.84	IPCA	10.00%	set-22
CRI Jardins Boulevard	Loteamento	Core	R\$ 5.80	R\$ 5.80	IPCA	9.50%	set-22
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R\$ 4.60	R\$ 32.25	IPCA	12.50%	set-22
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R\$ 9.00	R\$ 18.00	IPCA	9.00%	set-22
CRI Chocolates Lugano	Corporativo	Tática	R\$ 9.50	R\$ 9.50	IPCA	10.00%	set-22
CRI Vila Mariana SPE	Incorporação	Core	R\$ 7.00	R\$ 20.95	IPCA	10.00%	out-22
CRI Vila Madalena SPE	Incorporação	Core	R\$ 3.50	R\$ 24.07	IPCA	10.00%	nov-22
CRI L Braga Construtora	Incorporação	Core	R\$ 8.00	R\$ 24.00	INCC	11.50%	nov-22
CRI Infinity (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 5.18	R\$ 27.49	IPCA	9.80%	jan-23
CRI Infinity (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 4.24	R\$ 22.49	IPCA	11.35%	jan-23
CRI Wanderlust Experience Hotel	Multipropriedade	Core	R\$ 4.34	R\$ 11.77	CDI	5.00%	out-22
CRI Condomínio Residencial Jardine	Incorporação	Core	R\$ 0.35	R\$ 5.77	CDI	6.18%	ago-22
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 79.35	R\$ 238.13	Inflação +	10.82%	
			R\$ 4.69	R\$ 17.53	CDI	5.39%	

Inflação + 10.88%

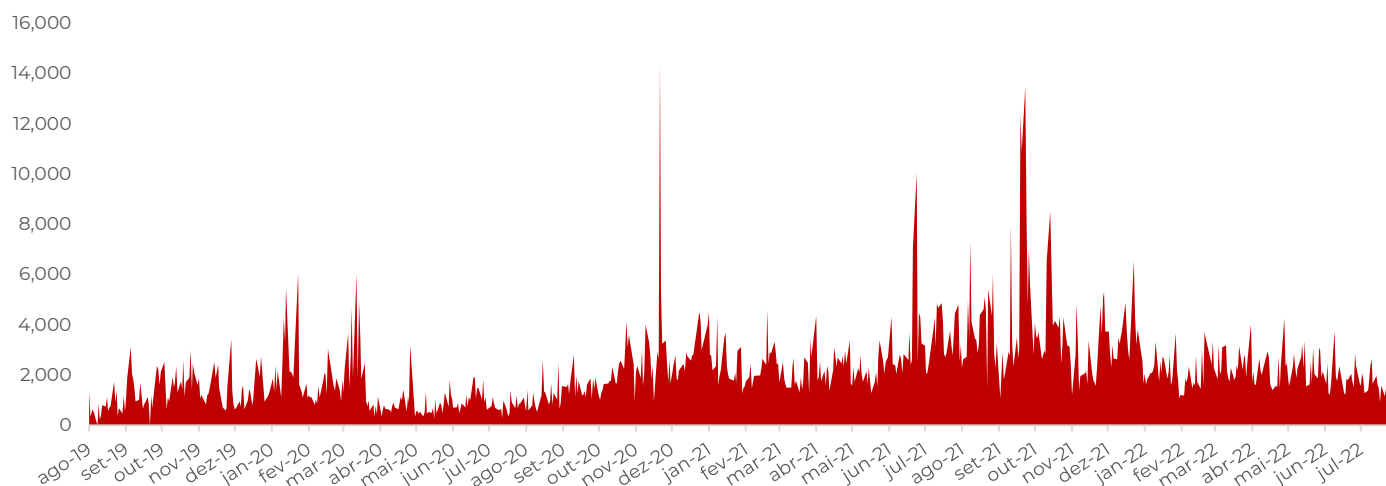
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	jul-22	jun-22	mai-22	abr-22	mar-22
Volume (em R\$) total	36,567,188	40,881,892	53,145,540	41,012,382	52,683,723
Quantidade de cotas negociadas	368,753	401,815	526,957	394,997	499,691
Volume (em R\$) médio diário	1,741,295	1,946,757	2,415,706	2,050,619	2,290,597
Variação da média diária (mês)	-11%	-19%	18%	-10%	15%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	5%	5%	7%	6%	7%
Valor médio de negociação por cota	99.16	101.74	100.85	103.83	105.43
Preço de fechamento	101.90	101.90	103.53	104.16	107.20
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	97.00	100.00	98.31	102.51
	Máximo	101.25	103.48	103.53	106.69
Quantidade de cotistas	57,046	55,269	54,042	52,467	50,766

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO - CONTÁBIL

	jul-22	jun-22	mai-22	abr-22	mar-22	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c)	11,780,497	13,343,533	17,819,097	14,252,487	12,537,637	9,613,055	12,513,352	11,346,619	17,043,806	11,780,497
(a) Receitas com CRIs	6,524,031	6,007,950	6,215,383	5,285,739	6,168,312	5,008,662	5,455,409	5,291,766	5,097,389	6,524,031
Juros	6,061,662	6,007,950	6,215,383	5,285,739	6,168,312	5,008,662	5,455,409	5,291,766	4,410,116	6,061,662
Outras Receitas	462,369	0	0	0	0	0	0	0	687,273	462,369
(b) Atualização Monetária dos CRIs	3,575,105	5,331,323	8,041,153	6,043,630	4,998,951	3,497,966	4,908,181	5,965,447	6,240,410	3,575,105
(c) Valorização dos CRIs	1,681,361	2,004,260	3,562,560	2,923,118	1,370,374	1,106,427	2,149,762	89,407	5,706,008	1,681,361
II. Receitas com FIs	519,063	114,828	332,188	(93,474)	1,312,710	717,647	635,196	2,049,778	(78,816)	519,063
(a) Distribuição de Rendimentos	475,252	543,765	561,260	579,284	624,487	618,479	687,281	461,341	336,281	475,252
(b) Valorização das Cotas	43,811	(428,937)	(229,071)	(672,758)	688,223	99,168	(52,085)	1,588,438	(415,097)	43,811
III. Receitas com Fundo de Liquidez	617,105	334,149	180,194	156,660	205,330	235,661	350,803	641,451	717,473	617,105
IV. Despesas	1,663,688	1,862,961	2,380,103	2,036,004	1,858,748	1,583,562	1,941,372	1,690,880	3,901,469	1,663,688
(a) Taxa de Administração	859,976	806,191	837,465	743,575	873,856	773,831	864,589	857,000	736,896	859,976
(b) Taxa de Performance Paga	6,524,121	0	0	0	0	0	4,774,685	0	0	6,524,121
(c) Taxa de Performance Provisionada	773,948	693,860	1,492,611	1,252,644	1,094,824	929,408	1,060,773	788,353	3,119,087	773,948
(d) Outras Despesas	29,764	362,910	50,026	39,785	(109,932)	(119,677)	16,010	45,527	45,486	29,764
Resultado Líquido - Contábil	11,252,977	11,929,548	15,951,377	12,279,668	12,196,928	8,982,800	11,557,980	12,346,968	13,780,995	11,252,977
por cota (R\$)	1.38	1.61	2.15	1.65	1.64	1.21	1.56	1.66	2.55	1.38

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\$ 809 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) 3164-6949 | Whatsapp: +55 (11) 11 93908-6088

 habitatcp.com.br/habt11

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