



Hectare CE FII

HCTR11

Material de divulgação | maio/23

Hectare CE FII

HCTR11



CNPJ:
30.248.180/0001-96

Patrimônio Líquido
R\$ 2.438.015.529,02

Patrimônio Líquido
(12 meses)
R\$ 2.616.131.209,11

Valor da Cota a Mercado
R\$ 64,64

Número de Cotistas
209.604

Objetivo do Fundo

O Hectare CE FII é um fundo imobiliário que busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

Política de Investimento

O Fundo investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

Público Alvo

Investidores em Geral

Início do Fundo

19/09/2018

Prazo de Duração

Indeterminado

Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.

Administrador

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração, Controladoria e Custódia

0,21% a.a. do PL a mercado

Taxa de Gestão

0,99% a.a. do PL a mercado

Taxa de Performance

10% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

Tipo

Condomínio Fechado

Tributação

• PF

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

• PJ

Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%.





0,50

Dividendo do Mês (R\$/Cota)

0,77%

Dividend Yield Mensal
Cota a Mercado

9,69%

Dividend Yield Anualizado
Cota a Mercado

1,43B

Valor de Mercado
Cota Fechamento R\$ 64,64

2,44B

Valor Patrimonial
Cota Fechamento R\$ 110,39

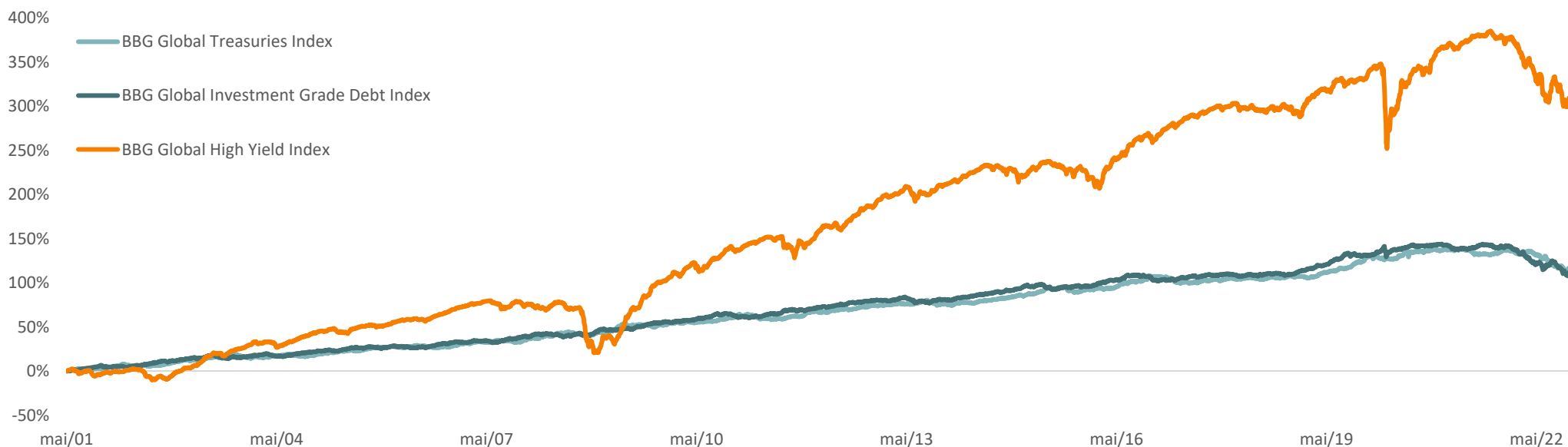
6,87M

Liquidez Diária Média nos
Últimos 12 Meses

Neste mês, foi distribuído o valor de R\$0,50 por cota, o que representa *dividend yield* de 0,42% a.m. em relação à cota patrimonial e 0,77% a.m. em relação à cota a mercado. O resultado vai em linha com a estratégia do fundo de manter uma distribuição mais linear de forma a absorver melhor os impactos das mudanças do cenário econômico e renegociações das operações.

Tese de Investimento (1/3)

Conforme apresentado no gráfico abaixo com Índices de Ativos de diferentes estratégias na classe de renda fixa compilados pela *Bloomberg*, a estratégia de crédito *High Yield*, apesar da maior volatilidade apresentada em janelas mais longas, tende a entregar retornos superiores à média de mercado. O retorno esperado superior à média do mercado do crédito *High Yield* é diretamente associado à exposição a setores e a operações de maior complexidade na estruturação e gestão e consequente menor previsibilidade quanto à periodicidade e volume das distribuições de resultado aos investidores. Por envolver maior potencial de rentabilidade no longo prazo e exposição a riscos, é um **produto com maior volatilidade e voltado a investidores de perfil arrojado**.



Tese de Investimento (2/3)

O cenário macroeconômico no qual as companhias estão inseridas hoje é bastante desafiador, marcado por **inflação em patamares elevados, altas taxas de juros e desaceleração da atividade global** que, em muitos casos, gera a necessidade de revisão das estruturas operacionais para ganho de eficiência e renegociação / reperfilamento de dívidas com credores.

Gigantes da tecnologia como Microsoft, Google, Amazon, Tesla e Facebook promoveram cortes intensos de pessoas nos últimos meses e grandes instituições financeiras como Silicon Valley Bank (SVB), um dos bancos mais utilizados por start-ups mundialmente e Credit Suisse, segundo maior banco da Suíça com quase 170 anos de história, tiveram que ser resgatadas por outros players do mercado financeiro.

No Brasil, companhias com alcance nacional como Livraria Cultura, CVC, Americanas, Tok&Stok e Marisa conversaram ou estão em conversas com os acionistas e credores para equacionar o fluxo de caixa. Cabe ressaltar que as varejistas Americanas, Tok&Stok e Marisa chegaram a atrasar os pagamentos dos aluguéis de imóveis de propriedade de Fundos Imobiliários que são amplamente negociados no mercado.

Diante deste cenário de maior incerteza, **instituições financeiras limitam ou interrompem novas linhas de financiamento** para pessoas físicas e jurídicas e focam a gestão da inadimplência incluindo renegociação como forma de mitigação de riscos nas carteiras de crédito já existentes. Como resultado, há desaceleração do consumo e uma maior dificuldade para as **empresas financiarem ou refinanciarem suas operações**. Neste contexto, o mercado de crédito imobiliário como um todo também sofre com as movimentações desfavoráveis, em especial as operações consideradas de maior risco de crédito.

Em cenários onde a companhia e/ou os detentores dos CRIs precisam renegociar os termos, prazos e taxas das operações, é convocada uma Assembleia Geral de Titulares (AGT), que consiste em um fórum onde são apresentados os pleitos pela companhia e os detentores do CRI, via maioria dos votos, definem por sua aprovação, ou não, bem como adicionam solicitações/condições que entendam necessárias. Um pleito bastante recorrente das companhias devedoras do CRI, pela sua estrutura usual de pagamentos mensais, é da concessão de *waiver* para não pagamento ou redução das parcelas previstas durante um período determinado, seja ele passado e/ou futuro.





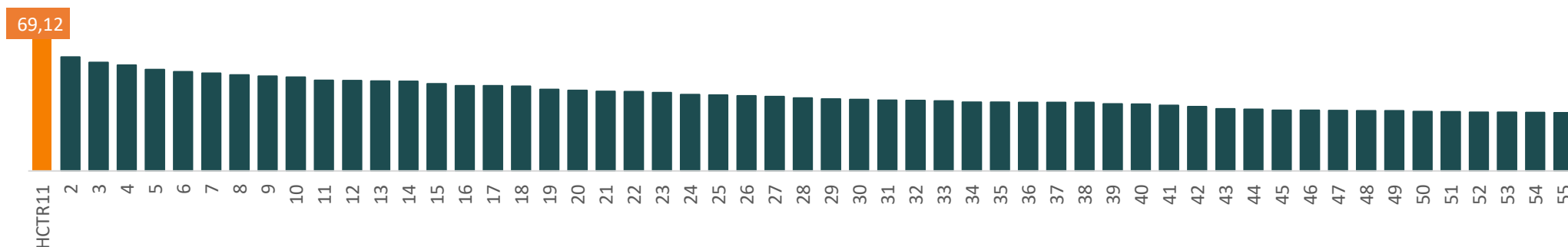
Tese de Investimento (3/3)

Cabe ressaltar que o **waiver não constitui perdão da parcela da dívida**, e sim uma permissão para que a parcela não seja desembolsada no período e que seja incorporada ao saldo devedor total da operação contando com incidência de juros e correção, que deverão ser pagos no decorrer do prazo de vencimento do CRI.

Diante da complexidade em que a economia mundial e o mercado de crédito se encontram, em especial no Brasil, a equipe de gestão segue monitorando de maneira muito próxima a saúde financeira de todas as operações que compõem o portfólio do Fundo com o propósito de defender o interesse de todos investidores, seja pela sustentação do caixa das companhias neste cenário de turbulência ou, em última instância, pela execução das garantias previstas das operações.

O Fundo Hectare CE (HCTR11) é um dos **pioneiros no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários High Yield**, com uma estratégia que vai além da tradicional praticada pela média do mercado, mirando uma maior rentabilidade através da exposição a segmentos considerados menos óbvios e a operações com estruturas financeiras de maior complexidade.

Como resultado desta expertise e processos de originação, estruturação e gestão consistentes, **o HCTR11 se destaca como o fundo que entregou, desde jul/19, mês de sua listagem na Bolsa, o maior volume acumulado de dividendos dentre os FIIs que compõem o IFIX**, principal índice de Fundos Imobiliários, conforme detalhado no gráfico a seguir:





Reestruturações

Devido ao cenário macroeconômico global, o encarecimento do crédito e a desaceleração econômica, a velocidade de venda das unidades dos projetos diminui, aumentam a inadimplência e as solicitações de distratos. Entendendo que esses fatos interferem diretamente nos resultados das instituições, **porém não refletem o seu verdadeiro potencial**, os credores concedem “um fôlego” financeiro às empresas para que consigam se reorganizar para passarem por esse período de forma mais saudável e sustentável possível, **contribuindo para que suas obrigações e garantias sejam realizadas em dia**.

Como é de conhecimento, nos últimos meses, alguns CRIs investidos pelo HCTR11 têm enfrentado maior dificuldade em manter as razões de garantia e habilidade de realizar pagamentos conforme o fluxo esperado, impactando negativamente no desempenho e resultado das operações.

Quando se trata de reestruturação de dívidas em um fundo de crédito imobiliário, **é essencial pensar e agir em benefício do investidor**, por isso são exigidas contrapartidas que garantam mais segurança na operação e que a tornem mais rentável no futuro, quando estiver mais uma vez operando normalmente.

Exemplos de contrapartidas:

- Aumento na taxa de juros;
- *Full cash sweep* (usar o excedente do fluxo mensal para amortizar a dívida);
- Participação em comitês e acesso à ferramentas de gestão da empresa;
- Entre outras.

Reestruturações – Alta Vista

Alta Vista é uma operação que apresentou uma proposta de reestruturação recentemente. Em nossa visita ao empreendimento, estivemos em contato com a gestão do hotel e os principais sócios da companhia controladora. Em geral, **a estrutura (com quartos acima do padrão) e a operação, estão bastante adequadas** e com uma preocupação com a venda de serviços extras de qualidade aos visitantes. Além disso, a venda de multipropriedade **(+80% das frações já comercializadas)** segue em um ritmo adequado.

O pedido de *waiver* se originou principalmente por conta da troca de controle e administração do empreendimento nos meses passados, o que já está coordenado e bem encaminhado. Esse acontecimento acabou afetando as cobranças e os recebimentos dos boletos dos clientes, interferindo nos pagamentos do CRI. A expectativa é de que essa questão possa ser resolvida de fato com a conclusão das negociações.

Dentre alguns dos itens, foi solicitado na proposta a extensão do prazo em 3 anos (vencimento em maio/2028). Esse pedido de alongamento por parte da cedente tem origem no descasamento entre o cronograma de pagamentos original do CRI e os fluxos de recebíveis, o que pode ocorrer, dado que se trata de uma operação relativamente antiga. Essa extensão pode adicionar na carteira cedida um montante de quase **R\$ 7 milhões à operação**, mais de 50% do Saldo Devedor. Isso tornaria a Razão de Saldo Devedor mais saudável: **aumentaria de 60% hoje a quase 130%**, com potencial de aumentar com novas vendas. Também, o alongamento significa que mais recebíveis, de vendas já concretizadas e de futuras, vão entrar para realizar pagamentos por mais tempo aos investidores.





Grupo WAM (1/4)

Um dos pioneiros no segmento de multipropriedade no Brasil, com mais de 2.494 apartamentos já entregues e 1.819 em construção ao longo da sua trajetória de uma década atuando no segmento de multipropriedade, o Grupo WAM nasceu da experiência conjunta de sócios que já atuavam no segmento de hotelaria desde a década de 1960, em que se destacam os hotéis e parques aquáticos da marca Privê em Caldas Novas com 2.133 unidades hoteleiras (UHs) e mais de 20 mil metros quadrados de parques aquáticos. Atualmente a companhia opera de forma integrada atendendo às diversas etapas do ciclo de maturação dos hotéis e multipropriedades (incorporação, venda, gestão de condomínio e operação hoteleira), bem como com produtos complementares. Parques de diversão geram atratividade para a compra das cotas de multipropriedade e hóspedes para o hotel, gerando fluxo para os parques.

O Grupo está **presente em mais de 15 destinos espalhados pelo Brasil** e conta com 3.200 UHs, 52.135 cotas de multipropriedade em estoque para venda e 3 parques em operação.

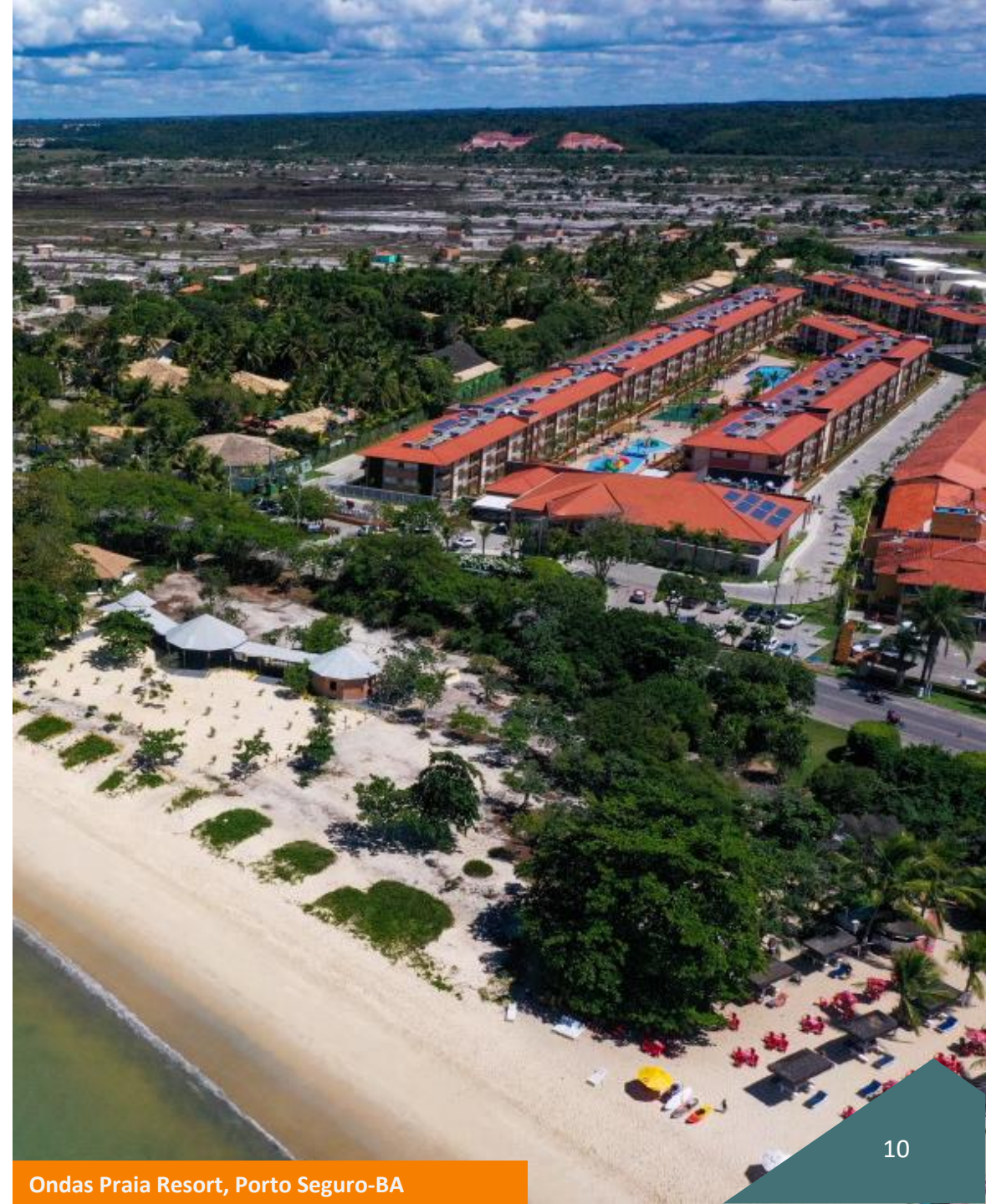


Hotel Dom Pedro Laguna, Aquiraz-CE

Grupo WAM (2/4)

Os hotéis do grupo recebem em torno de **1 milhão de hóspedes** por ano, observando picos nas férias de inverno e verão nos quais a ocupação média atinge **patamares de 80% e chegam a 100% em feriados** ([link para matéria](#)), recebendo até **120 mil hóspedes no mês**. Dentre as unidades, destacam-se o Hotel Riviera, considerado um dos maiores hotéis do Brasil, e o Hotel Boulevard, ambos em Caldas Novas-GO, que juntos são responsáveis por receber 40% dos hóspedes no ano. Em relação aos parques, os 3 somados recebem em **média 77 mil pessoas por mês**.

Na próxima seção, detalhamos cada empreendimento do Grupo WAM e a visita à praça de Caldas Novas – GO realizada pelo time de gestão.



Grupo WAM (3/4)

Empreendimentos Multipropriedade

Empreendimento	CRI – HCTR11	Share WAM	Local	Status	Frações Totais (#)
Thermas de São Pedro	CRI Thermas São Pedro	42%	São Pedro – SP	Entregue	7.282
Golden Laghetto		35%	Gramado – RS	Entregue	8.625
Praias do Lago	CRI Praias do Lago Eco Resort	80%	Caldas Novas – GO	Entregue	7.943
Chateau		35%	Gramado – RS	Entregue	2.397
Ondas Praia Resort	CRI OP Resort	30%	Porto Seguro – BA	Entregue	10.275
Ilhas do Lago		80%	Caldas Novas – GO	Entregue	5.490
Buzios Beach	CRI Buzios Beach	25%	Armação de Búzios – RJ	Entregue	2.375
Dom Pedro Laguna		100%	Aquiraz – CE	Entregue	3.538
Mandala		50%	Pirenópolis – GO	Em obras	1.425
Refúgio das Lontras		41%	Maceió – CE	Em obras	5.536
Golden Villagio		30%	Canela – RS	Em obras	12.087
Riserva Vinhedos		19%	Garibaldi – RS	Em obras	3.876
Varandas		100%	Caldas Novas – GO	Em obras	9.915
Terra Nova		70%	Porto Seguro – BA	Em obras	7.543
Le Charmant		79%	Campos do Jordão – SP	Em obras	15.351

Grupo WAM (4/4)

Hotéis e Parques

Hotel	Local	UHs	Hóspedes 2022
Riviera	Caldas Novas / GO	780	193.000
Ondas Praia Resort	Porto Seguro / BA	484	109.000
Praias do Lago	Caldas Novas / GO	423	55.000
Boulevard	Caldas Novas / GO	402	193.000
Búzios Beach	Armação de Búzios / RJ	379	142.000
Ilhas do Lago	Caldas Novas / GO	360	80.000
Privé	Caldas Novas / GO	168	103.000
Solar Pedra da Ilha	Penha / SC	102	50.000
Hotel Dom Pedro Laguna	Aquiraz / CE	102	56.000
Total		3.200	981.000

Parque	Local	Visitantes 2022
Water Park	Caldas Novas / GO	379.000
Clube Privé	Caldas Novas / GO	288.000
Náutico Praia Clube	Caldas Novas / GO	256.000
Total		923.000



Visita Caldas Novas (1/5)

No segundo trimestre, a equipe de gestão realizou uma nova rodada de visitas aos projetos da praça de Caldas Novas: **EDA, Resort do Lago IV, Resort do Lago Park, Alta Vista, Loteamento NG30, Eco Resort e a rede de hotéis locais da WAM**. A equipe de gestão foi recebida pela gestão de cada empreendimento e pelos principais executivos dos respectivos grupos controladores. Dentre os diversos temas abordados destacam-se os impactos da desaceleração econômica, principais desafios e oportunidades para alavancar o resultado, investimentos necessários e perspectivas futuras para os próximos períodos.



Riviera, Caldas Novas-GO

Visita Caldas Novas

(2/5)

Praias do Lago – Eco Resort:

Eco Resort é uma operação de multipropriedade localizada na beira do lago de Caldas Novas. Com obras já concluídas e 87% das frações já comercializadas, possui carteira relevante de **R\$ 221 milhões** e recebe cerca de 56 mil visitantes por ano. O produto é bastante atraente pela oferta de diversas piscinas e brinquedos aquáticos, diversos PDVs espalhados pelo empreendimento, quadras de vôlei, golfe, futebol de campo, salas de cinema, um boulevard com diversas opções de alimentação com parceiros locais e até a Trattoria Bartolomeu, referência na região.

Vale mencionar que a praça de alimentação chega a atrair os moradores da cidade, gerando mais receitas.

Ilhas do Lago

O Ilhas do Lago é também localizado na margem do Lago Corumbá. **Em 2022 recebeu 80 mil hóspedes**, mais de 6.600 por mês, com uma diária média de R\$ 610. É também um projeto com diversos brinquedos, piscinas e com boa estrutura hoteleira.

Oferece diversos serviços para os clientes, como rampas para jet ski, dois restaurantes e um sport bar, parque aquático com 600 metros cúbicos de água aquecida, atividades recreacionais, dentre outras atrações.



Praias do Lago, Caldas Novas-GO



Ilhas do Lago, Caldas Novas-GO

Visita Caldas Novas (3/5)

Resort do Lago IV:

É uma multipropriedade também localizada no lago da cidade. Com as obras em 52,18% de execução, possui um **valor presente da carteira de R\$ 45 milhões**.

Os blocos de A a D já estão concluídos, com o E em 50% de conclusão. A estrutura é grande e a área de lazer é bem desenvolvida, tendo serviços de vendas de alimentos e bebidas logo ao lado.

Os quartos são espaçosos e bem planejados, podendo comportar até 5 visitantes, além de uma **sala de vendas grande para atender os clientes interessados** em comprar frações de multipropriedade.

É uma operação em reestruturação, com negociações em andamento. Dentro do entendimento da tomadora, a construção de outros dois blocos, o F e G, se tornou mais complexa pela dificuldade de captar recursos financeiros para essa finalidade no mercado em geral.



Visita Caldas Novas

(4/5)

Praça Privé:

O Grupo WAM tem uma presença relevante na cidade de Caldas Novas. Isso fica evidente ao observarmos a “Praça Privé”, denominação dada à região composta por 3 hotéis e 2 parques administrados pela companhia:

- O **Riviera**, considerado o **maior hotel do Centro-Oeste**, é uma operação de condo-hotel. O projeto contempla 780 UHs e recebe em média 17 mil hóspedes/mês a uma diária média de R\$ 414;
- O **Hotel Privé**, o mais antigo da cidade, preza por mais conforto e privacidade. O projeto contempla 168 UHs e recebe em média 8,5 mil hóspedes/mês a uma diária média de R\$ 551;
- O **Boulevard**, o segundo maior da praça, oferece diversos serviços e entretenimento. O projeto contempla 402 UHs e recebe em média 15 mil hóspedes/mês a uma diária média de R\$ 416;
- O **Water Park**, parque mais novo do grupo, oferece diversos tipos de toboágua, piscina de ondas e playground aquático, além de serviços de alimentos e bebidas. A unidade recebe em torno de 32 mil visitantes/mês a um ticket médio de R\$ 56/pessoa;
- O **Clube Privé**, além da estrutura de piscinas com águas termais, parque aquático e área de alimentação, possui um espaço destinado à shows e eventos. O parque recebe em torno de 25 mil visitantes/mês a um ticket médio de R\$ 36/pessoa. Os dois parques são conectados, permitindo que os visitantes transitem de um para outro perante pagamento de uma pequena taxa.



Visita Caldas Novas (5/5)

Náutico Praia Clube

A WAM possui outros parques fora da Praça Privé. Um que a equipe de gestão visitou nessa viagem a Caldas Novas foi o Náutico Praia Clube.

Atualmente existem cerca de **60 mil sócios do clube**, ou seja, que possuem títulos e pagam condomínio todo o ano. A unidade recebe em média de 30 a 40 mil visitantes por mês.

A visita ocorreu em uma terça-feira, dia normalmente com baixo movimento, mas apresentava um volume relevante de visitantes em diversas áreas do parque.

Devido ao alto fluxo de pessoas, a unidade aposta na estratégia de complementar o faturamento do parque com a venda de alimentos e bebidas (A&B) em diversos pontos. O valor médio do ingresso gira em torno de R\$ 50/pessoa e o ticket médio de consumo extra dentro do parque em 2022 foi de R\$ 49/pessoa, o que evidencia a relevância desta estratégia de A&B no resultado da unidade.

Fora das atividades e serviços, foi apresentada à equipe de gestão, a sala de vendas da WAM no local e os respectivos colaboradores responsáveis pelas vendas dos produtos de multipropriedade de todo o portfólio da companhia.





Grupo Gramado Parks (1/4)

O Grupo Gramado Parks atua no ramo de Hospitalidade e Entretenimento e é dividido em 4 verticais principais, sendo (i) **Incorporação**, (ii) **Comercialização**, (iii) **Parques Temáticos** e (iv) **Rodas Gigantes**. Cada vertical está contida dentro de um fundo de investimento, onde a Família Caliarí, dos sócios fundadores do Grupo, se mantém como sócia majoritária tendo o controle da companhia.

A vertical de Incorporação está contida dentro do FII Serra Verde (SRVD11), que detém 100% das cotas da empresa Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (GPK), responsável pela originação e desenvolvimento de projetos imobiliários de multipropriedade, da qual o HCTR possui duas operações de **CRI Corporativo (CRI GPK e CRI GPK II)**. Atualmente a companhia é sócia majoritária de todos os projetos de seu portfólio, com exceção do Gramado Termas, e conta com 7 empreendimentos em obras ou operação, em 3 dos quais o HCTR11 possui operações de CRI Pulverizado (Coluna CRI-HCTR11), conforme gráfico no próximo slide:



Gramado Buona Vitta, Gramado-RS

Grupo Gramado Parks (2/4)

Empreendimento	CRI – HCTR11	Share GPK	Local	Início das vendas	Entrega	Unidades Totais (UHs)	Frações Totais (#)	% Vendido
Gramado Termas		50%	Gramado - RS	nov/14	Entregue	464	7.449	96%
Gramado Exclusive		79%	Gramado - RS	set/15	Entregue	187	2.964	88%
Bella Gramado	CRI Gramado BV	100%	Gramado - RS	fev/16	Entregue	262	4.095	84%
Gramado Buona Vitta	CRI GVI	90%	Gramado - RS	dez/16	Entregue	583	9.997	95%
Aquan	CRI Aquan Prime	100%	Foz do Iguaçu - PR	jan/19	Em obras	362	6.214	48%
Namareh Carneiros		100%	Tamandaré - PE	abr/21	Em obras	406	7.358	20%
Hydros Fase 1		95%	Gramado - RS	mar/22	Em obras	249	4.532	37%

A vertical de Comercialização detém 100% das cotas da empresa Gramado Promoção de Vendas LTDA (GPV), responsável pela comercialização das cotas de multipropriedade, administração hoteleira e operação de restaurantes dos hotéis.





Grupo Gramado Parks (3/4)

A vertical de Parques Temáticos, que detém 100% das cotas da empresa Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A., é composta por 2 parques em operação na cidade de Gramado-RS, o Snowland e o Aquamotion, e 2 Rodas Gigantes. O Snowland foi inaugurado em outubro de 2013 e é uma atração consolidada da cidade de Gramado, sendo o único parque de neve indoor da América Latina. O parque possui capacidade para receber **3.200 visitantes/dia**, sendo que o público médio gira em torno de 2.100 pessoas/dia a um ticket médio de R\$ 200,00 por pessoa. Possui **16 mil metros quadrados**, sendo 8 mil metros quadrados dedicados ao espaço com neve que atinge a temperatura de -5°C e possui uma montanha de 15 metros de altura e 120 metros de extensão, o que possibilita a prática de esqui ou snowboard.

O Aquamotion foi inaugurado em junho de 2021, sendo o lançamento mais recente da Brasil Parques e o **primeiro parque aquático com águas termais indoor da América Latina**. O parque possui capacidade para receber até **3.500 visitantes/dia**, sendo que o público médio gira em torno de 1.200 visitantes/dia a um ticket médio de R\$ 170,00 por pessoa. Possui atrações para diferentes faixas etárias, se tornando uma atração procurada na cidade principalmente em dias de chuva.



Snowland, Gramado-RS



Grupo Gramados Parks (4/4)

Devido a relevância do tema, no relatório gerencial de abril ([link](#)), abordamos todos os eventos ocorridos no respectivo mês e também os ocorridos em maio.

Em continuidade aos eventos ocorridos em maio, a gestão, juntamente com os demais investidores detentores dos CRIs, segue próxima à Securitizadora e ao escritório de advocacia Bermudes, responsável pela assessoria jurídica dos investidores para eventuais atualizações do processo de execução das garantias.

No dia 13/05/2023, um despacho emitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul autorizou a Securitizadora a retomar a **cobrança dos recebíveis Imobiliários e executar as garantias** dos respectivos títulos cujos investidores haviam votado em AGT pelo vencimento antecipado ([link para matéria](#)). De acordo com a Lei nº11.101/05 de Recuperação Judicial e Falência de Empresas, os créditos cedidos fiduciariamente, que garantem a propriedade fiduciária de direitos creditórios e/ou dos demais bens e direitos a ele atrelados, **não são submetidos a efeitos de regime recuperacional**.

Em virtude da decisão liminar em favor dos investidores, nos dias 13/jun e 14/jun, foi realizada uma reunião de atualização para informar aos detentores dos CRIs sobre uma notificação formal recebida pela Securitizadora, contendo proposta de acordo inicial proveniente da devedora. Os credores solicitaram maior detalhamento da proposta a fim de embasar a tomada de decisão com o devido rigor.



RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Justiça libera execução de garantias contra Gramado Parks; empresa deve R\$ 870 milhões a securitizadora e fundos imobiliários

O desembargador argumentou que, por serem cedidos por meio de alienação fiduciária, os créditos geridos pela Fortesec não estão sujeitos aos efeitos da recuperação judicial

DRE

Seção DRE Contábil: traz o resultado contábil do fundo sem os efeitos de marcação a mercado dos CRIs.

Linha CRI: reflete o resultado de juros (Cupom) e correção monetária (indexador) de cada papel marcados na curva (consultar glossário do slide 45).

Linha FII: contempla a variação das cotas dos FIIs investidos, sendo uma parcela listada em bolsa e outra negociada fora do ambiente da B3.

Linha Outros: contempla majoritariamente o rendimento do caixa do fundo e eventualmente receitas não recorrentes.

Seção Fluxo de Caixa: evidencia todas as entradas e saídas de caixa do fundo, sendo a responsável por fornecer a liquidez necessária para efetuar a distribuição de dividendos, pagamento de fornecedores e reinvestimentos.

Linha CRI: reflete todas as entradas de Juros, Amortização, Resgate Antecipado e Negociações, sendo esta última o somatório de todas as compras e vendas de CRI.

Linha FII: segue a mesma lógica, sendo Dividendos os valores recebidos dos FIIs investidos e Negociação a compra ou venda de fundos.

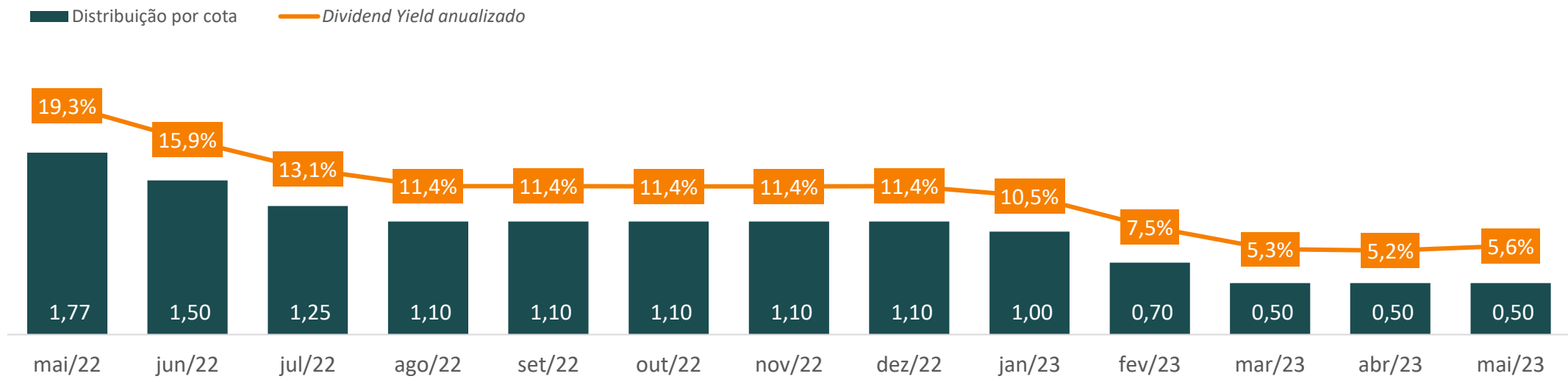
Linha Rendimento Fundo Caixa: reflete a rentabilidade do fundo de liquidez diária utilizado como caixa.

Linha Despesas: são os pagamentos das taxas do fundo.

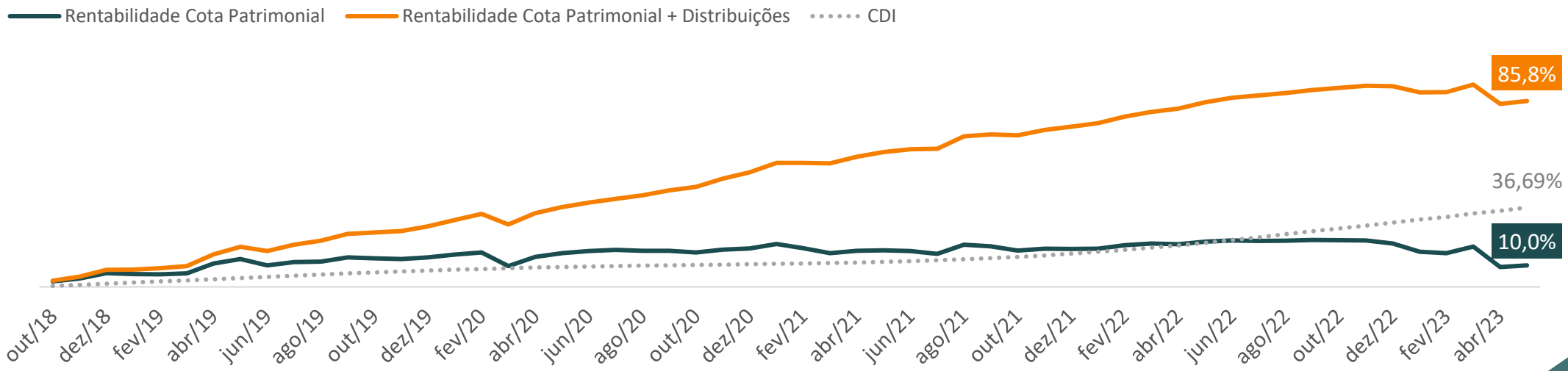
DRE Contábil	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23
Total de receitas	28.097.810	36.091.626	(57.103.019)	35.674.405
CRI	24.987.175	33.855.853	28.270.175	33.116.883
Juros ¹	14.981.953	19.736.907	15.535.160	18.954.537
Correção Monetária	10.005.222	14.118.946	12.735.015	14.162.346
Prêmio Resgate Antecipado	0	0	0	0
Negociação	0	0	0	0
FII	2.911.439	2.128.052	(85.457.330)	2.447.454
Dividendos	1.151.214	1.151.214	971.783	971.783
Negociação	1.760.225	976.838	(86.429.113)	1.475.671
Outros	199.197	107.720	84.136	110.068
Rendimento Fundo de Liquidez	199.197	107.720	84.136	110.068
Outros	0	0	0	0
Total de despesas	(1.510.136)	(1.711.833)	(994.224)	(1.379.336)
Taxa de Gestão	(1.148.302)	(1.365.472)	(787.656)	(1.057.556)
Taxa de Adm. & Controladoria	(307.927)	(306.698)	(175.853)	(231.358)
Taxa de Performance ³	0	0	0	0
Taxa de Escrituração	(2.994)	(3.296)	(3.037)	(3.202)
Outras Despesas	(50.912)	(36.367)	(27.677)	(87.220)
Resultado Contábil	26.587.675	34.379.793	(58.097.243)	34.295.069
Resultado Contábil / Cota	1,20	1,56	(2,63)	1,55
Fluxo de Caixa				
CRI	10.228.852	(5.227.805)	17.332.797	7.395.603
Juros	7.027.673	5.490.264	6.941.835	4.255.563
Amortização	3.201.797	2.058.258	4.104.821	2.422.143
Resgate Antecipado	0	0	0	717.897
(Compra) / Venda	(618)	(12.776.327)	6.286.142	0
FII	1.151.214	16.152.663	971.783	971.783
Dividendos	1.151.214	1.151.214	971.783	971.783
(Compra) / Venda	0	15.001.449	0	0
Rendimento Fundo Caixa	199.197	107.720	84.136	110.068
Despesas	(1.968.064)	(1.495.591)	(1.703.143)	(1.054.317)
Net Caixa s/ Distribuição	9.611.199	9.536.988	16.685.573	7.423.138
Net Caixa / Cota	0,44	0,43	0,76	0,34
Distribuição Divulgada	(15.458.942)	(11.042.101)	(11.042.101)	(11.042.101)
Distribuição / Cota	0,70	0,50	0,50	0,50



Histórico de Distribuição



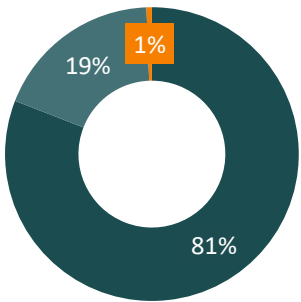
Rentabilidade



Carteira

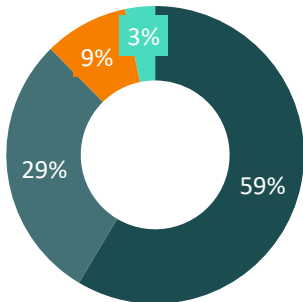
Tipo

■ CRI ■ FII ■ Caixa



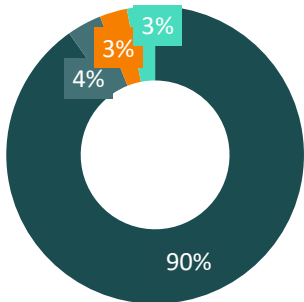
Senioridade (% CRIs)

■ Sênior ■ Subordinada
■ Única ■ Mezanino



Indexador (% CRIs)

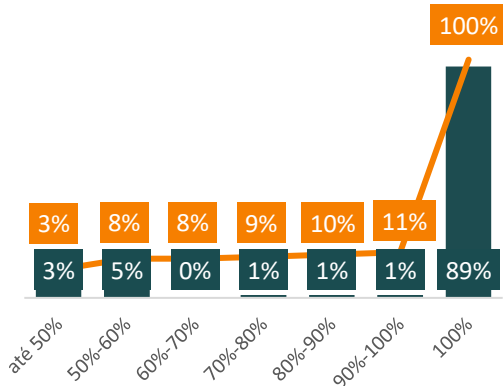
■ IPCA + 10,6% ■ PRÉ + 10,0%
■ IGPM + 11,4% ■ CDI + 4,6%



Taxa Média: Inflação + 10,42%
Duration Média: 3,22 anos

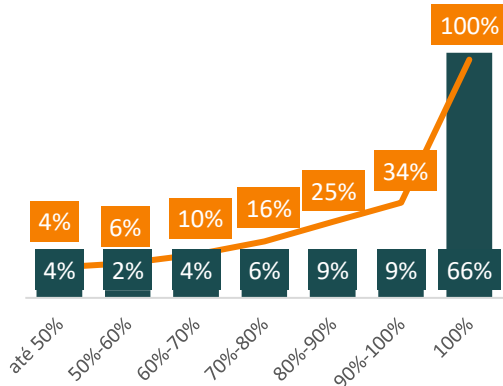
Faixa de Obra (% CRIs)

■ Alocação ■ Acumulado



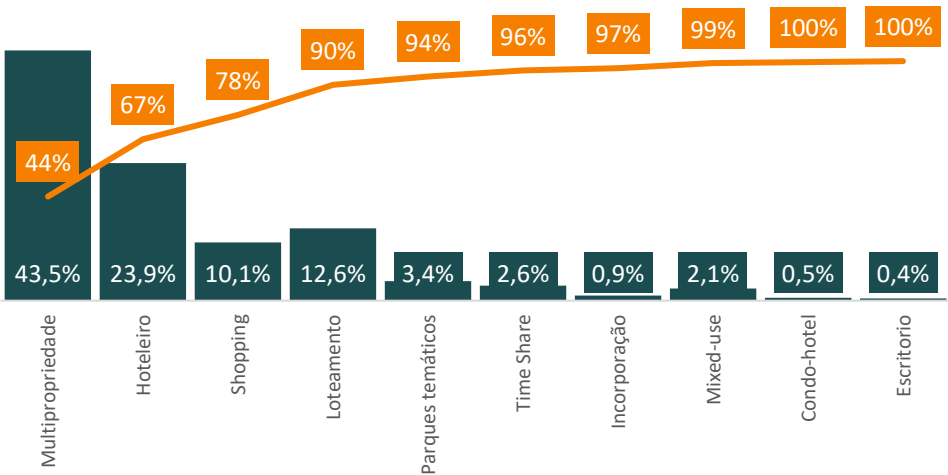
Faixa de Venda (% CRIs)

■ Alocação ■ Acumulado

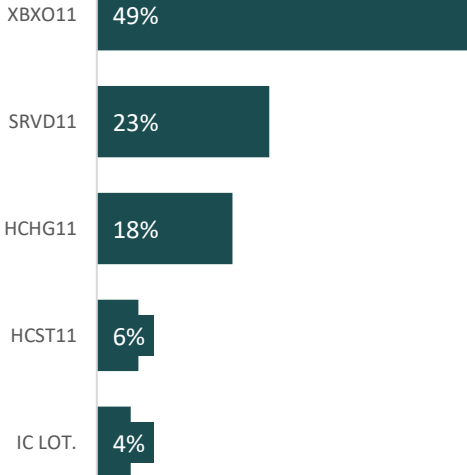


Segmento (% CRIs)

■ Alocação ■ Acumulado



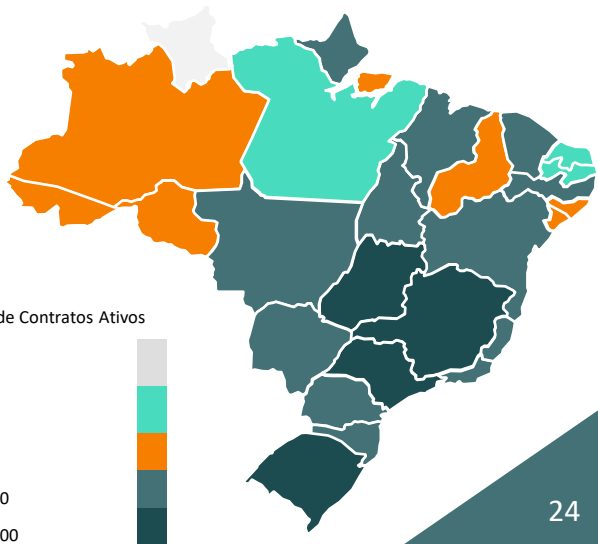
FIIs (% FIIIs)



Distribuição Geográfica

Número de Contratos Ativos

1-100
101-500
501-1000
1001-5000
5001-15000





Pulverizados (1/2)

Operações	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Circuito de Compras - Sr.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	●	jun/25	1,3	IPCA	8,00%	175,91	7,23%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Circuito de Compras - Mez.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	●	jun/25	1,2	IPCA	16,00%	23,28	0,96%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gran Viver II - Sr.	Loteamento	159% (N/A)	161%	93% (N/A)	139%	●	out/32	4,0	IPCA	11,00%	47,24	1,94%	N/A	82%	15	22	-7
CRI Gran Viver II - Sub.	Loteamento	95% (N/A)	96%	51% (N/A)	76%	●	out/32	3,6	IPCA	15,20%	42,51	1,75%	N/A	82%	15	22	-7
CRI Solar das Águas - Sr.	Multipropriedade	85% (110%)	164%	71% (120%)	79%	●	nov/25	1,2	IPCA	9,50%	58,73	2,42%	100%	79%	185	151	34
CRI Solar das Águas - Sub.	Multipropriedade	54% (110%)	105%	44% (120%)	48%	●	nov/25	1,1	IPCA	16,64%	19,50	0,80%	100%	79%	185	151	34
CRI Loteamentos Goiás - Mez.	Loteamento	78% (110%)	79%	N/A	N/A	●	jun/37	7,7	IGPM	10,00%	40,75	1,68%	58%	97%	7	6	1
CRI Loteamentos Goiás - Sub.	Loteamento	66% (110%)	67%	N/A	N/A	●	jun/37	7,7	IGPM	10,00%	25,40	1,04%	58%	97%	7	6	1
CRI Loteamentos Goiás - Sr.	Loteamento	133% (110%)	134%	N/A	N/A	●	jun/37	6,3	IGPM	10,00%	7,65	0,31%	58%	97%	7	6	1
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques temáticos	199% (150%)	199%	N/A	N/A	●	ago/26	2,1	IPCA	10,50%	43,90	1,81%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques temáticos	199% (150%)	199%	N/A	N/A	●	ago/26	1,7	IPCA	9,25%	22,58	0,93%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed-use	300% (120%)	300%	140% (105%)	148%	●	set/31	3,6	IPCA	10,00%	36,65	1,51%	41%	36%	7	85	-78
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed-use	176% (120%)	176%	75% (105%)	79%	●	set/31	3,3	IPCA	17,50%	2,71	0,11%	41%	36%	7	85	-78
CRI GVI - Sr.	Multipropriedade	230% (110%)	232%	N/A	N/A	●	dez/29	2,1	IPCA	10,50%	36,46	1,50%	100%	94%	309	233	76
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	112% (110%)	127%	74% (110%)	82%	●	jul/29	2,0	IPCA	14,50%	25,13	1,03%	100%	87%	331	291	40
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	164% (110%)	186%	106% (110%)	118%	●	jul/29	2,1	IPCA	9,50%	6,49	0,27%	100%	87%	331	291	40
CRI Araguaína Park - Sr.	Loteamento	553% (120%)	631%	316% (120%)	341%	●	ago/36	4,7	IPCA	7,50%	19,34	0,80%	N/A	91%	43	29	14
CRI Araguaína Park - Sub.	Loteamento	397% (120%)	453%	246% (120%)	266%	●	ago/36	4,6	IPCA	11,50%	7,72	0,32%	N/A	91%	43	29	14
CRI EDA - Sr.	Multipropriedade	66% (120%)	88%	97% (120%)	99%	●	set/27	2,3	IGPM	10,00%	24,59	1,01%	100%	56%	84	45	39
CRI Macapá - Sr.	Loteamento	263% (110%)	264%	201% (N/A)	221%	●	jan/37	7,3	IPCA	11,00%	22,43	0,92%	100%	72%	19	50	-31
CRI Resort do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	72% (130%)	84%	38% (130%)	39%	●	fev/29	1,8	IGPM	13,00%	22,18	0,91%	71%	32%	83	68	15
CRI Resort do Lago IV - Sr.	Multipropriedade	126% (115%)	139%	95% (115%)	96%	●	jun/29	2,5	IPCA	10,15%	18,72	0,77%	86%	61%	44	173	-129
CRI Resort do Lago IV - Sub.	Multipropriedade	81% (115%)	89%	59% (115%)	60%	●	jun/29	2,4	IPCA	14,00%	3,12	0,13%	86%	61%	44	173	-129
CRI Búzios Beach - Sr.	Multipropriedade	171% (100%)	225%	36% (100%)	41%	●	mar/26	1,4	IPCA	9,50%	13,75	0,57%	N/A	48%	20	75	-55
CRI Búzios Beach - Sub.	Multipropriedade	171% (100%)	225%	36% (100%)	41%	●	mar/26	1,3	IPCA	14,50%	2,93	0,12%	N/A	48%	20	75	-55
CRI OP Resort - Sr.	Multipropriedade	165% (115%)	184%	120% (115%)	129%	●	jan/29	1,9	IPCA	9,00%	15,12	0,62%	100%	87%	138	292	-154
CRI OP Resort - Sub.	Multipropriedade	112% (115%)	125%	80% (115%)	86%	●	jan/29	1,8	IPCA	15,67%	0,85	0,04%	100%	87%	138	292	-154
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	221% (110%)	221%	127% (115%)	147%	●	abr/29	2,3	IPCA	10,00%	12,94	0,53%	67%	98%	511	459	52
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	338% (110%)	343%	N/A	N/A	●	ago/29	2,0	IPCA	10,00%	10,53	0,43%	21%	48%	36	56	-20
CRI STX - Un.	Condo-hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	●	jan/24	0,6	IPCA	14,00%	9,61	0,40%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Pulverizados (2/2)

Operações	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Servic - Un.	Loteamento	115% (N/A)	115%	42% (N/A)	42%	🟡	set/36	7,6	IPCA	10,00%	9,31	0,38%	100%	90%	1	0	1
CRI Melchiorretto - Sr.	Incorporação	428% (140%)	547%	1255% (140%)	1417%	✅	jul/28	2,5	IPCA	8,50%	5,95	0,24%	28%	87%	3	0	3
CRI Melchiorretto - Sub.	Incorporação	292% (140%)	372%	753% (140%)	851%	✅	jul/28	2,3	IPCA	13,50%	2,41	0,10%	28%	87%	3	0	3
CRI Heritage Tower - Sr.	Escritorio	369% (120%)	373%	340% (N/A)	1971%	✅	mar/25	1,7	IPCA	10,00%	4,50	0,19%	60%	77%	0	0	0
CRI Heritage Tower - Sub.	Escritorio	221% (120%)	224%	175% (N/A)	1015%	✅	mar/25	1,6	IPCA	14,38%	3,08	0,13%	60%	77%	0	0	0
CRI Loteamento NG30 - Sub.	Loteamento	58% (120%)	59%	66% (120%)	70%	🟡	set/31	2,7	IPCA	15,00%	4,46	0,18%	100%	79%	1	1	0
CRI Loteamento NG30 - Sr.	Loteamento	73% (120%)	74%	86% (120%)	90%	🟡	set/31	2,8	IPCA	10,00%	1,54	0,06%	100%	79%	1	1	0
CRI Alta Vista Thermas Resort - Un.	Multipropriedade	66% (130%)	134%	56% (130%)	60%	🟡	mai/25	1,0	IGPM	10,00%	5,43	0,22%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Recanto dos Pássaros - Sub.	Loteamento	129% (115%)	139%	100% (115%)	104%	✅	fev/30	2,9	IPCA	11,50%	4,93	0,20%	100%	92%	7	9	-2
CRI Gramado BV - Sr.	Multipropriedade	189% (120%)	196%	N/A	N/A	🔴	dez/28	1,9	IPCA	10,00%	4,64	0,19%	100%	84%	36	73	-37
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	133% (120%)	156%	121% (120%)	125%	🟡	jun/31	3,6	IGPM	9,00%	2,64	0,11%	100%	75%	0	2	-2
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	92% (120%)	108%	80% (120%)	83%	🟡	jun/31	3,3	IGPM	14,00%	1,22	0,05%	100%	75%	0	2	-2
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	140% (140%)	188%	123% (140%)	128%	✅	set/27	2,0	IPCA	9,00%	3,48	0,14%	100%	80%	12	95	-83
CRI Itaperapuã - Sub.	Multipropriedade	88% (130%)	102%	80% (130%)	82%	✅	jun/27	1,6	IPCA	19,95%	1,94	0,08%	100%	87%	0	2	-2
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	151% (130%)	174%	143% (130%)	147%	✅	jun/27	1,7	IPCA	12,00%	1,47	0,06%	100%	87%	0	2	-2
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	256% (110%)	265%	N/A	N/A	✅	mar/31	5,4	IPCA	11,00%	1,89	0,08%	100%	77%	8	15	-7
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	400% (110%)	415%	N/A	N/A	✅	mar/31	5,7	IPCA	9,15%	1,14	0,05%	100%	77%	8	15	-7
CRI A&C Lima II - Sr.	Loteamento	221% (120%)	241%	203% (120%)	208%	✅	jul/30	3,2	IPCA	10,00%	1,71	0,07%	95%	99%	0	0	0
CRI A&C Lima II - Sub.	Loteamento	127% (120%)	138%	114% (120%)	117%	✅	jul/30	3,0	IPCA	16,25%	1,17	0,05%	95%	99%	0	0	0
CRI Barretos Country - Sub.	Multipropriedade	176% (120%)	338%	81% (120%)	83%	✅	abr/26	1,0	IGPM	16,00%	1,95	0,08%	100%	81%	37	43	-6
CRI Barretos Country - Sr.	Multipropriedade	326% (120%)	629%	137% (120%)	141%	✅	abr/26	1,1	IGPM	10,47%	0,84	0,03%	100%	81%	37	43	-6
CRI Bewiki II - Un.	Mixed-use	N/A	N/A	N/A	N/A	🟢	ago/31	3,5	IPCA	12,00%	1,82	0,07%	93%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	135% (120%)	161%	91% (120%)	94%	✅	abr/31	3,0	IPCA	15,67%	1,36	0,06%	93%	84%	7	7	0
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	209% (120%)	250%	128% (120%)	133%	✅	abr/31	3,1	IPCA	9,00%	0,44	0,02%	93%	84%	7	7	0
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	180% (115%)	207%	110% (115%)	124%	✅	abr/28	1,7	IPCA	11,00%	1,72	0,07%	100%	89%	0	0	0
CRI A&C Lima - Sub.	Loteamento	135% (130%)	151%	120% (130%)	123%	✅	nov/26	1,6	IPCA	16,00%	0,98	0,04%	100%	99%	0	0	0
CRI Wyndham - Sr.	Time Share	2485% (120%)	5836%	608% (120%)	617%	✅	jul/24	0,5	IPCA	9,47%	0,52	0,02%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Wyndham - Sub.	Time Share	1030% (120%)	2419%	353% (120%)	359%	✅	jul/24	0,5	IPCA	17,50%	0,37	0,02%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Golani - Un.	Incorporação	N/A	N/A	N/A	N/A	✅	set/25	2,1	IPCA	8,50%	0,75	0,03%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

Corporativos

Operações	Segmento	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% PL
CRI Hope - Sr.	Hoteleiro	●	fev/34	5,6	IPCA	10,00%	284,28	11,69%
CRI Hope - Sub.	Hoteleiro	●	fev/34	5,2	IPCA	13,34%	134,69	5,54%
CRI WAM Holding - Sr.	Multipropriedade	●	dez/25	1,6	IPCA	8,56%	189,48	7,79%
CRI WAM Holding - Sub.	Multipropriedade	●	dez/27	3,8	IPCA	12,56%	170,05	6,99%
CRI GPK - Sr.	Multipropriedade	●	jul/25	1,1	IPCA	8,50%	67,43	2,77%
CRI GPK - Sub.	Multipropriedade	●	jul/25	1,1	IPCA	11,50%	49,24	2,02%
CRI GPK II - Un.	Multipropriedade	●	jul/26	1,6	IPCA	10,00%	89,33	3,67%
CRI GJP - Un.	Hoteleiro	✓	dez/31	4,7	CDI	4,20%	51,37	2,11%
CRI GR Holding - Sr.	Time Share	✓	out/28	2,8	IPCA	10,00%	33,81	1,39%
CRI GR Holding - Sub.	Time Share	✓	out/28	3,0	IPCA	12,60%	16,45	0,68%
CRI Carvalho Hosken - Un	Incorporação	●	jun/27	1,7	CDI	7,00%	8,64	0,36%



Adimplente



Adimplente (em Waiver)



Em Negociação



Vencimento Antecipado



Fundos

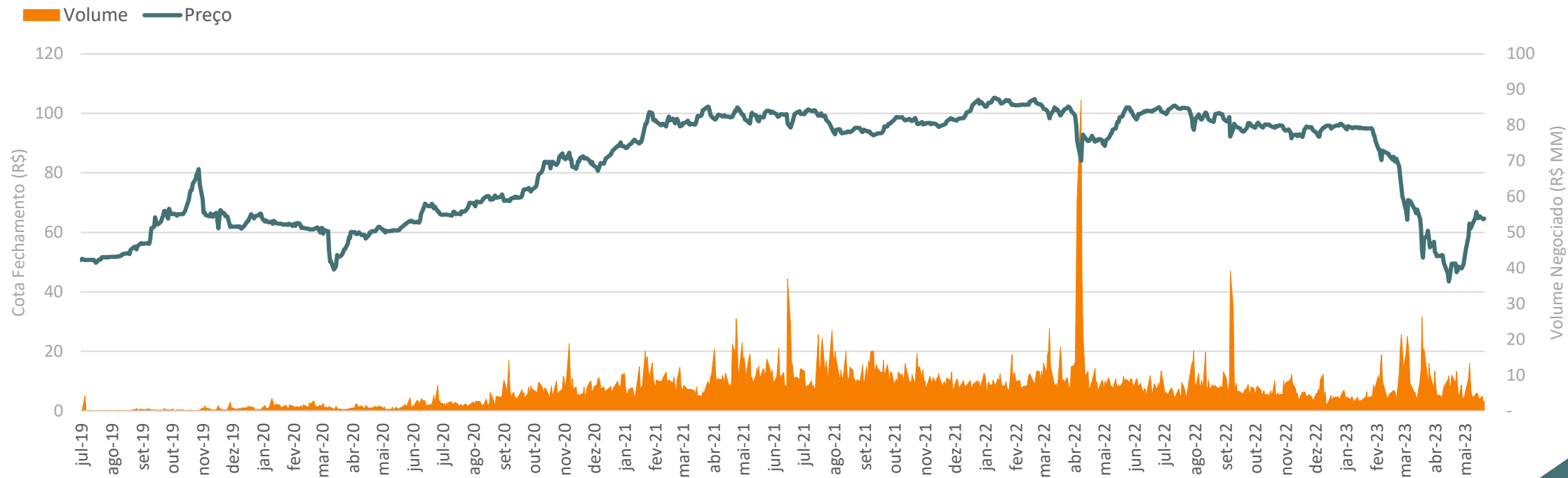
Operações	Segmento	Quantidade	Preço Médio Aquisição (R\$)	Valor Médio Aquisição (R\$)	Valor de Mercado (R\$ MM)	% PL
XBXO11	FII	2.310.000	100,00	231,00	221,04	9,09%
FII SERRA VERDE	FII	19.015.374	4,47	85,00	102,82	4,23%
HCHG11	FII	971.783	92,25	89,65	80,94	3,33%
HCST11	FII	449.038	100,00	44,90	24,91	1,02%
FII IC LOTEAMENTOS	FII	200.000	98,04	19,61	20,19	0,83%
Caixa	Caixa	2.073.998	0,00	0,00	14,40	0,59%



Negociação - Secundário

Negociação	mai/23	abr/23	mar/23	Acumulado 2023	Acumulado 12M
Cota Fechamento (R\$)	64,64	49,48	57,88	64,64	64,64
Volume Total (R\$ Mil)	123.171	135.353	274.038	730.193	1.718.835
Volume Médio Diário (R\$ Mil)	5.599	7.520	11.915	7.089	6.875

O fundo começou a ser negociado na Bolsa Brasileira B3 em 11/07/2019. Os valores das cotas demonstradas neste gráfico são ajustados retroativamente pelos efeitos de subscrição e distribuição de dividendos.



Fonte: B3 e Bloomberg

Descrição dos ativos

CRI A&C Lima - Subordinada



Integralização	10/06/2019
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IPCA + 16,00% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento Morada Verde, localizado em Caruaru - PE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 460 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,7%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 274.828,64 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19D1329451

CRI Alta Vista Thermas Resort - Única



Integralização	28/08/2020
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Alta Vista Thermas Resort localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 2.873 frações.
A inadimplência acumulada é de 0,59%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 60.791,43 (múltiplo de 0,1 PMTs).

IF: 19H0167424

CRI Aquan Prime - Sênior



Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Aquan Prime Resort localizado em Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras e (vii) Fundo de Juros. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 6.214 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,8%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 2.617.417,69 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IF: 21F0953750; 21F0953752; 21F0966694; 21F0966704; 21F0953755; 21F0953756

Descrição dos ativos

CRI Araguaína Park - Sênior e Subordinada



Integralização	26/08/2021
Vencimento	20/08/2036
Remuneração	IPCA + 7,50% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos concluídos Cidade Nova em Balsas-MA e Lago Sul em Araguaína-TO e nos contratos de locação do Shopping Araguaína - TO. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros de vendas dos loteamentos Cidade Nova e Lago Sul; ii. CF dos recebíveis referentes aos contratos de locação do Shopping Araguaína; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs e do Shopping e iv. Fiança dos sócios PF e PJ. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A operação possui um total de 4.123 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,8%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 1.002.643,23 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21H0853779; 21H0853781; 21H0853790; 21H0853792; 21H0853798 [Sub.] 21H0853780; 21H0853789; 21H0853791; 21H0853796; 21H0853799

CRI Barretos Country - Sênior e Subordinada



Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/04/2026
Remuneração	IGP-M + 10,47% a.a. IGP-M + 16,00% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Barretos Country localizado em Barretos - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 3.068 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,0%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 2.710.491,02 (múltiplo de 2,4 PMTs).

IF: [Sr.] 20L0483915; 20L0483929; 20L0483919; 20L0483923 [Sub.] 20L0483914; 20L0483917; 20L0483921; 20L0483924

CRI Bewiki II - Única



Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada em (i) contrato de locação atípico e (ii) Debênture emitida pelo empreendedor, localizado em Florianópolis - SC. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária de todas as unidades do projeto ii. Cessão Fiduciária dos aluguéis; iii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 250% vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: [I] 21H0850158; [II] 21H0850177

Descrição dos ativos

CRI Brasil Parques - Sênior e Subordinada



Integralização	20/08/2021
Vencimento	20/08/2026
Remuneração	IPCA + 9,25% a.a. IPCA + 10,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nas receitas dos parques de diversão Snowland e Acquamotion em Gramado-RS, Acquaventura em Carneiros-PE e Acquaventura 2 em Praia do Forte-BA e das rodas gigantes Rio Star em Rio de Janeiro - RJ, Salvador - BA e Foz Star em Foz do Iguaçu-PR. As garantias da operação são: i. Fiança de PJs; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Devedora e iv. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 6º mês, 250% até o 24º mês e 150% a partir do 25º mês. E de no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IFs: [Sr.] 21H0769214; 21H0769217; 21H0769219; 21H0769230 [Sub.] 21H0769216; 21H0769218; 21H0769220; 21H0769231

CRI Búzios Beach - Sênior e Subordinada



Integralização	01/10/2018
Vencimento	20/03/2026
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 14,50% a.a.
Rating	BB- B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Búzios Beach Resort, localizado em Búzios - RJ. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Aquisição das Unidades. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 100% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 2.470 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,4%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 943.575,49 (múltiplo de 1,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 21B0656297 [Sub.] 21B0656306

CRI Carvalho Hosken - Única



Integralização	08/10/2021
Vencimento	15/06/2027
Remuneração	CDI + 7,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela incorporadora Carvalho Hosken. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de direitos creditórios; ii. Alienação Fiduciária de Imóveis / Terrenos – 1,8x (considerando valor de venda forçada) ou 2,4x (considerando valor de venda a mercado) o valor da dívida em garantia real; iii. Fundo de Reserva: 100% da maior parcela de juros da CCB; v. Fundo de Despesas; vi. Aval do Controlador; e vii. Fluxo de aluguéis em garantia.

IFs: 20F0692684

Descrição dos ativos

CRI Circuito de Compras - Sênior e Mezanino



Integralização	07/08/2020
Vencimento	20/06/2025
Remuneração	IPCA + 8,00% a.a. IPCA + 16,00% a.a.
Rating	BB- B+

A operação é lastreada nos contratos atípicos de venda do direito de uso das lojas e boxes e nos contratos de locação das lojas, restaurantes e da operação do estacionamento do Shopping Popular Circuito de Compras localizado no Brás em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Alienação de 90% das ações da Devedora; ii. Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; iii. Cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial. Esta operação, diferente das demais, além da venda de unidades que já geravam recebíveis durante a obra, conta também, após a entrega do shopping com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas e boxes. Durante todo o período de obras a operação contou ainda com um Fundo de Reserva equivalente a 16 meses de juros. Em 21/12/2020 foi decidido em assembleia pela alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA.

A XP Investimentos atuou como Coordenador Líder da operação.

A operação possui um total de 4.002 boxes e 1.440 lojas. O Fundo de Aplicação é de R\$ 670.396,32.

IFs: [Sr.] 20G0684774; 20G0684775; 20G0684776; 20G0684778; 20G0684779 [Mez.] 20G0684823; 20G0684824; 20G0684826; 20G0684827; 20G0684828

CRI Eco Resort - Sênior e Subordinada



Integralização	06/08/2021
Vencimento	20/07/2029
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 14,50% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Praias do Lago, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Lastro atuais e oriundos de vendas futuras; ii. Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da Cedente; iii. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da Cedente; iv. Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 70.455, pertencente à Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA e v. Hipoteca do Empreendimento; Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês. E de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês.

A operação possui um total de 8.366 frações.

A inadimplência acumulada é de 2,2%.

Fundo de Reserva de R\$ 2.095.993,63. IFs: [Sr.] 21H0042096; [Sub.] 21H0042097

CRI EDA - Sênior



Integralização	01/11/2019
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IGP-M + 10,00% a.a.
Rating	B-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encontro das Águas, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e estoque do empreendimento; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Despesa. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 6.016 frações.

A inadimplência acumulada é de 1,5%.

O Fundo de Reserva é de R\$ 102,76.

IF: 19J0713614, 19J0713616

Descrição dos ativos

CRI Eldorado Minas - Sênior e Subordinada



Integralização	26/03/2021
Vencimento	20/04/2031
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 15,67% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa localizados em Unaí – MG e Vazante– MG. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.106 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,7%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 421.935,62 (múltiplo de 2 PMTs).

CRI Fix Laguna - Sênior e Subordinada



Integralização	18/03/2021
Vencimento	20/03/2031
Remuneração	IPCA + 9,15% a.a. IPCA + 11,00% a.a.
Rating	BB+ B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Residencial Laguna I e II localizados em Porto Nacional - TO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com a razão de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 3.305 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,1%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 480.014,22 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21C0529621; 21C0529642 [Sub.] 21C0529641; 21C0529643

CRI GJP - Única



Integralização	21/01/2022
Vencimento	24/12/2031
Remuneração	CDI + 4,2% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma CCB emitida pela GJP Administradora de Hotéis com garantia na carteira de recebíveis futuras de dois terrenos localizados em Foz do Iguaçu - PR e Maceió - AL. Conforme laudo de avaliação independente, estes terrenos estão avaliados em R\$ 103 mm para uma emissão do CRI de R\$ 51,2 mm (LTV de aprox. 50%). A garantia da operação é a Alienação Fiduciária dos terrenos citados anteriormente.

IF: 19L0853159

Descrição dos ativos

A CRI Golani - Única



Integralização	21/03/2023
Vencimento	24/09/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela Golani Engenharia e Urbanização Ltda. As garantias da operação são: i. Fundo de reserva de 3 PMTs; ii. Alienação Fiduciária das SPEs; iii. Alienação Fiduciária de 13 unidades de um empreendimento já entregue localizado em Guarulhos, SP; iv. Hipoteca dos 2 imóveis em desenvolvimento, ambos localizados em São Paulo, SP.

IFs: 2110955277

CRI GPK - Sênior e Subordinada



Integralização	25/08/2020
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	BBB+ BB

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Gramado Parks com garantia na carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Aval da Brasil Parques S.A; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos/Projetos da Contratante que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e v. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações.

IFs: [Sr.] 20H0225976; 20H0225977; 20H0225978; 20H0225979 [Sub.] 20H0225980; 20H0225981; 20H0225982; 20H0225983

CRI GPK II - Única



Integralização	09/07/2021
Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	BBB

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Gramado Parks com garantia no excedente da carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos e projetos da Cedente que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; ii. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta, Aquan Prime, e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e iii. Alienação Fiduciária das Ações da Cedente e dos Empreendimentos que constituírem Garantias das Operações.

IFs: 21G0064620; 21G0064621

Descrição dos ativos

CRI GR Holding - Sênior e Subordinada



Integralização	16/03/2022
Vencimento	20/10/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 12,60% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela GR Participações e Investimentos S.A. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos e projetos da Cedente que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; ii. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Barretos Country Suites, Laghetto Allegro Pedras Altas, Pratagy Beach Resort, Hotel Vila do Mar, Goldez Foz Residence Service, e outros que vierem a fazer futuras captações; iii. Fiança constituída pelos sócios/acionistas pessoas físicas da Companhia; iv. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da GR Participações e Investimentos S.A.; v. Alienação Fiduciária das ações/quotas de titularidade da Companhia nas SPEs desenvolvedoras ou nas empresas controladas da Cedente dos Empreendimentos; e vi. Alienação Fiduciária das matrículas do Parque Barretos, Parque Natal e do Hotel Barretos.

IFs: [Sr.] 22C0051943; 22C0052051; 22C0052053; 22C0052055 [Sub.] 22C0052050; 22C0052052; 22C0052054; 22C0052056

CRI Gramado BV - Sênior



Integralização	14/02/2022
Vencimento	20/12/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Bella Vista, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança constituída pela Gramado Parks S.A.; iii. Coobrigação da Cedente pelo pagamento dos recebíveis; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; e v. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 4.151 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,1%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 1.846.112,26.

IFs: [Sr.] 21L1228732 [Sub.] 21L1228734

CRI Gramado Dilly - Única



Integralização	31/03/2020
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Gramado Dilly Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; do Estacionamento do empreendimento e das operações do hotel ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. A quitação dos contratos lastro será repassado ao CRI sob a forma de amortização extraordinária iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 135% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.846 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,9%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 2.647.843,08 (múltiplo de 2,0 PMTs + R\$ 1mm).
IF: 20A0811991

Descrição dos ativos

CRI Gran Viver II - Sênior e Subordinada



Integralização	08/11/2021
Vencimento	20/10/2032
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a. IPCA + 15,20% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver. Nesta operação, a garantia da operação são: i. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S.A.; ii. Fundo de Liquidez; e iii. Fundo de Reserva.

A operação possui um total de 12.537 lotes.
A inadimplência acumulada é de 8,4%.
O Fundo de Aplicação é de R\$ 202.460,87.

IF: [Sr.] 21J0989453 [Sub.] 21J0989842

CRI GVI - Sênior



Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 9.997 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,3%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 15.615.638,28.

IFs: [Sr.] 21F0950048; 21F0950049; 21F0950051; 21F0950067; 21F0950069 [Sub] 21F0950050; 21F0950052; 21F0950068; 21F0950070

CRI Heritage Tower - Sênior e Subordinada



Integralização	08/10/2021
Vencimento	20/03/2025
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 14,38% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das salas comerciais do empreendimento Heritage Tower, localizado em Rondonópolis - MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% entre a soma do valor presente dos recebíveis e 50% do valor total das unidades em estoque vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 177 unidades.
A inadimplência acumulada é de 1,4%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 12.245,76 (múltiplo de 0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21I0887723; 21I0888512; 21I0888514; 21I0888520 [Sub] 21I0888511; 21I0888513; 21I0888515; 21I0888521

Descrição dos ativos

CRI Hope - Sênior e Subordinada



Integralização	01/09/2021
Vencimento	20/02/2034
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 12,34% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos de hotéis Wish Serrano em Gramado/RS, Wish Foz em Foz do Iguaçu/PR, Wish Bahia em Salvador/BA, Wish Natal em Natal/RN, Maruiapiara em Porto de Galinhas/PE, Prodigy Santos Dumont no Rio de Janeiro/RJ, Linx Galeão no Rio de Janeiro/RJ, Prodigy Gramado em Gramado/RS e Linx Confins em Belo Horizonte/MG. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das quotas da Devedora; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs e iv. Fundo de Juros com volume suficiente para arcar com os juros dos primeiros 28 meses da Operação. Na cota subordinada, além da remuneração de IPCA + 12,34% a.a., existe um prêmio de equity pela performance dos ativos. Os imóveis que garantem a operação tem valor de avaliação de R\$ 700 Milhões e potencial de VGV com projetos de multipropriedade de R\$ 3,8 Bilhões.

O Fundo de Reserva é de R\$ 60.297,36.

IFs: [Sr.] 21H1029300; 21H1029303; 21H1029307; 21H1029309; 21H1029311; 21H1029305 [Sub.] 21H1029302; 21H1029304; 21H1029308; 21H1029310; 21H1029315; 21H1029306

CRI Itaperapuã - Sênior e Subordinada



Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2027
Remuneração	IPCA + 11,50% a.a. IPCA + 19,45% a.a.
Rating	BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encantos de Itaperapuã, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; e iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.248 frações.

A inadimplência acumulada é de 22,8%

O Fundo de Reserva é de R\$ 73.518,83 (múltiplo de 0,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 20L0592421; 20L0592424 [Sub.] 20L0592423; 20L0592425

CRI Loteamento Morada Verde (A&C Lima II) - Sênior e Subordinada



Integralização	04/11/2019
Vencimento	22/07/2030
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 16,25% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do loteamento Morada Verde 2, localizado em Caruaru - PE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Coobrigação da Contratante para pagar as despesas recorrentes mensais e anuais dos prestadores de serviço da operação. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 261 lotes.

A inadimplência acumulada é de 3,7%.

O Fundo de Reserva é de R\$ 113.358,27 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 20F0638988; 20F0638992 [Sub.] 20F0638993; 20F0638994

Descrição dos ativos

CRI Loteamento NG30 - Sênior e Subordinada



Integralização	30/08/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 15,00% a.a.
Rating	BBB BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Residencial Eldorado Park I e II, localizados em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas jurídicas dos Empreendimentos; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis referentes dos créditos atuais e de vendas futuras e iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.812 lotes.
A inadimplência acumulada é de 11,4%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 176.680,21 (múltiplo de 0,2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H0921848; 21H0921851; 21H0921853; 21H0921855 [Sub.] 21H0921850; 21H0921852; 21H0921854; 21H0921856

CRI Loteamentos Goiás – Sênior, Mezanino e Subordinada



Integralização	23/06/2020
Vencimento	20/12/2032
Remuneração	IGP-M + 13,00% a.a. IGP-M + 19,50% a.a.
Rating	B

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 10 empreendimentos localizados no estado de Goiás. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das unidades dadas pelos respectivos compradores para a operação; iii. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 5.821 lotes.
A inadimplência acumulada é de 6,9%.
O Fundo de aplicação é de R\$ 911.701,95.

IFs: [Mz.] 20F0736290; 20F0736289; 20F0736291 [Sub.] 20F0736292

CRI LR Loteamentos - Sênior e Subordinada



Integralização	22/06/2021
Vencimento	20/06/2031
Remuneração	IGP-M + 9,00% a.a. IGP-M + 14,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Portal do Cariri e Várzea da Jurema, localizado em Pocinhos – PB e Patos – PB. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Alienação Fiduciária de um Imóvel localizado na Várzea da Jurema avaliado em R\$ 2,85 mm. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A operação possui um total de 1.013 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,5%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 62.077,81 (múltiplo de 0,5 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0190223; 21F0190225 [Sub.] 21F0190224; 21F0190226

Descrição dos ativos

CRI Macapá - Sênior



Integralização	11/02/2022
Vencimento	20/01/2037
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a..
Rating	

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Terra Nova Bosque, Terra Nova Amapá e Terra Nova Solaris (fase 1,2 e 3), localizados no Macapá - AP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs; iii. Fundo de obras ; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% entre o valor presente dos créditos elegíveis mais o estoque vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 5.669 lotes.
A inadimplência acumulada é de 1,9%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 557.812,38 (múltiplo de 0,7 PMTs).

IFs: [Sr] 22A0933881; 22A0933883; 22A0933886

CRI Melchiorretto - Sênior e Subordinada



Integralização	18/03/2022
Vencimento	20/07/2028
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.. IPCA + 13,50% a.a..
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Melchiorretto Sandri Engenharia S.A. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias da S.A.; ii. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Melchiorretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos para os quais os recursos serão destinados; ii. Cessão Fiduciária dos empreendimentos Green Coast Residence, Perequê Home Park e Spazio Vitta; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações; e iv. Fundo de Reserva equivalente a seis parcelas de pagamento (PMT) dos CRI somado a 1% do saldo devedor total das séries já emitidas; Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 140% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis somados ao valor das unidades em estoque desagiadas em 50% vs o saldo devedor dos CRIs.

O Fundo de Reserva é de R\$ 1.841.069,38.
IFs: [Sr] 21F1150244; 21F1150243; 21F1150245; 21F1150246; [Sub] 21F1150248; 21F1150247; 21F1150249; 21F1150250

CRI OP Resort - Sênior e Subordinada



Integralização	20/07/2021
Vencimento	20/01/2029
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a.. IPCA + 15,67% a.a..
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs e v. Fundo de despesa de R\$ 5,18 mm. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI durante os doze primeiros meses e posteriormente 115% e de no mínimo 110% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs durante os doze primeiros meses e posteriormente 115%.

A operação possui um total de 12.584 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,8%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 7.331.919,29 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21G0511750; [Sub.] 21G0511751

Descrição dos ativos

CRI Recanto dos Pássaros - Sênior e Subordinada



Integralização	15/03/2022
Vencimento	20/02/2030
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Recanto Dos Pássaros I e II localizado em Guaíba - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; e iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 526 frações.
A inadimplência acumulada é de 9,0%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 473.144,48 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 22B0679128; 22B0679130 [Sub.] 22B0679129; 22B0679131

CRI Resort do Lago IV - Sênior e Subordinada



Integralização	03/05/2021
Vencimento	20/06/2029
Remuneração	IPCA + 10,15% a.a. IPCA + 14,00% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Resort do Lago – Caldas Novas / GO. As garantias da operação são: i. Coobrigação da Devedora pelo pagamento dos recebíveis do empreendimento; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis do Empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente iv. Índice de cobertura mínimo: 115%; v. Razão de Garantia do Saldo Devedor: 115%; vi. Fundo de reserva no valor de 2 PMTs; e vii. Fundo de Obras.

A operação possui um total de 8.781 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,7%.
Fundo de Reserva é de R\$ 354.146,79 (múltiplo de 0,3 PMTs)

IFs: [Sr.] 21D0805847; 21D0805850; 21D0805853; 21D0805855; 21D0805857 [Sub.] 21D0805849; 21D0805852; 21D0805854; 21D0805856; 21D0805858

CRI Resort do Lago Park - Sênior



Integralização	21/02/2020
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M + 13,00% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Resort Do Lago Park, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 11.219 frações.
A inadimplência acumulada é de 4,5%.
Fundo de Reserva é de R\$ 29.983,01 (múltiplo de 0,1 PMTs)

IFs: 19L0882495; 19L0882537; 19L0882538; 19L0882539

Descrição dos ativos

CRI Servic - Única



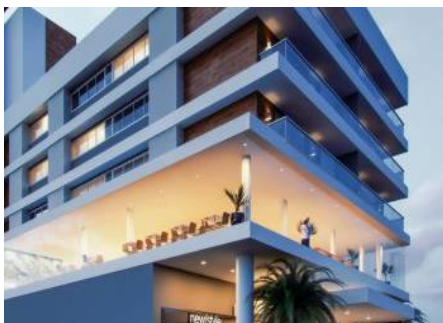
Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Jardim das Flores, localizado no Castanhal - PA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs; iv. Fundo de Reserva, Fundo de Juros e Fundo de Despesa.

A operação possui um total de 2.453 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,9%.
Fundo de Reserva é de R\$ 56.353,33

IFs: 21E0823441

CRI Shopping Ingleses - Sênior e Subordinada



Integralização	04/10/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 17,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Ingleses Beach Square e das receitas geradas pelo Shopping Center pertencente ao Complexo Ingleses Beach Square localizados em Florianópolis – SC. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. AF de Imóvel Joaçaba; iv. AF do Shopping Ingleses Beach Square; v. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRI; e vi. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRI.

A operação possui um total de 5.252 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,4%.
Fundo de Reserva é de R\$ 1.536.674,71 (múltiplo de 2,1 PMTs)

IF: [Sr.] 21I0663725; 21I0663727; 21I0663729; 21I0663731; 21I0663736 [Sub.] 21I0663726; 21I0663728; 21I0663730; 21I0663733; 21I0663734

CRI Solar das Águas - Sênior e Subordinada



Integralização	20/03/2020
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 16,64% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Solar das Águas Park Resort, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 23.421 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,5%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 2.395.995,70 (múltiplo de 0,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 19K1139240; 19K1139241; 19K1139242; 19K1139243; 19K1139244 [Sub.] 19K1139245; 19K1139246; 19K1139247; 19K1139248; 19K1139249

Descrição dos ativos

CRI STX - Única



Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., com a finalidade de financiar o hotel Days Inn Vila Mariana localizado em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Aval de pessoas jurídicas do grupo STX e aval de pessoa física (diretor presidente do grupo); ii. Promessa de alienação Fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., onde foi incorporado o DaysInn Lapa; iii. Alienação Fiduciária do Terreno; iv. Alienação Fiduciária das ações da SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A, a Tomadora.

IF: 22A0896533

CRI Thermas São Pedro - Sênior



Integralização	28/10/2021
Vencimento	20/04/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Thermas de São Pedro, localizado em São Pedro - SP. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRI.

A operação possui um total de 13.124 frações⁷ (Fase I - 7.916 unidades; Fase II – 5208).

A inadimplência acumulada é de 1,1%.

O Fundo de Reserva é de R\$ 5.594.766,69 (múltiplo de 2,0 PMTs)

IFs: [Sr] 21J0856192; 21J0856229; 21J0856248; 21J0856250; 21J0856252; 21J0856256; 21J0856258

⁷As informações de venda e obra são referentes a Fase I. A Fase II ainda não foi lançada e nem comercializada.

CRI Urbanes Santa Maria - Subordinada



Integralização	20/04/2021
Vencimento	20/03/2028
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Alberto Schonz, Bauhaus e cidade universitária localizados em Santa Maria - RS. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas físicas; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das unidades do empreendimento Bauhaus; iv. Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos Cidade Universitária e Schonz; v. Fundo de reserva (2 PMTs); e vi. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.059 lotes.

A inadimplência acumulada é de 2,4%.

O Fundo de Reserva é de R\$ 757.112,23 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21D0503168; 21D0503170 J; [Sub.] 21D0503169; 21D0503171

Descrição dos ativos

A CRI WAM Holding - Sênior e Subordinada



Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/12/2025 20/12/2027
Remuneração	IPCA + 8,56% a.a. IPCA + 12,56% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela WAM com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos Pousada Lá-Bas e nos excedentes mensais dos empreendimentos Praias do Lago, Alta Vista Thermas Park, Golden Gramado, Chateau du Golden, Ondas Praias Resort e Thermas São Pedro localizados em Campos do Jordão – SP, Caldas Novas – GO, Gramado – RS, Porto Seguro – BA e São Pedro – SP. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Fiança jurídica de todas empresas do grupo WAM; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Lá-Bas; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos demais Empreendimentos citados anteriormente; v. Alienação Fiduciária das Ações da WAM Comercialização, WAM Incorporação, WAM Fidelidade, WAM Hotéis e Resort e WPA Gestão.

IFs: [Sr.] 20L0504499; 20L0504500; 20L0504501; 20L0504502 [Sub.] 20L0505084; 20L0505190; 20L0505193; 20L0505199

H CRI Wyndham - Sênior e Subordinada



Integralização	08/12/2021
Vencimento	20/07/2024 20/07/2024
Remuneração	IPCA + 9,47% a.a. IPCA + 17,50% a.a.
Rating	BB B

A operação é lastreada nos contratos de direito de uso das unidades dos empreendimentos Pratagy Beach Hotel, Laghetto Allegro Pedras Altas, Hotel Vila do Mar e Condomínio Golden Foz Residence Service, localizados em Maceió - AL; Gramado - RS; Natal - RN e Foz do Iguaçu – PR. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A inadimplência acumulada é de 13,6%.
O Fundo de Reserva é de R\$ 1.539.839,80 (múltiplo de 2,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 20H0206725; 20H0206726; 20H0206719 [Sub.] 20H0206729; 20H0206727; 20H0206728

Descrição dos ativos

HCST11 - Hectare Desenvolvimento Student Housing



1ª Integralização	03/11/2020
Saldo Investido	R\$ 24,91 mm
Concentração (% Fundo)	1,02%

O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem por objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento e posterior operação, com foco em renda, de empreendimentos de moradia estudantil em regiões localizadas próximo à universidades e que possuam mercado imobiliário ativo. No mês de novembro, o Fundo teve suas cotas listadas na B3, e iniciou as negociações no mercado secundário sob o ticker HCST11

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=470738&cvm=true>

HCHG11 - Hectare Recebíveis High Grade



1ª Integralização	04/02/2021
Saldo Investido	R\$ 80,94 mm
Concentração (% Fundo)	3,33%

O Hectare Recebíveis High Grade tem como objetivo a alocação de recursos em operações de renda fixa consideradas high grade, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e buscando um retorno superior a inflação + 6,00% a.a. O Fundo teve início via Oferta ICVM 476 e teve suas cotas listadas no mês de julho/2021.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=464361&cvm=true>

IC Loteamentos & Recebíveis



1ª Integralização	26/04/2021
Saldo Investido	R\$ 20,19 mm
Concentração (% Fundo)	0,83%

O IC Loteamentos e Recebíveis FII tem como objetivo o desenvolvimento de loteamentos residenciais e comerciais, voltados para classe média e baixa. Adicionalmente, possui a estratégia de alocar seu caixa, que será futuramente utilizado no desenvolvimento de seus equities, em CRIs adquiridos no mercado secundário. A principal região de atuação do fundo é no Estado de São Paulo

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433035&cvm=true>

Descrição dos ativos

SRVD11 - Serra Verde



1ª Integralização	19/08/2021
Saldo Investido	R\$ 102,82 mm
Concentração (% Fundo)	4,23%

O FII Serra Verde é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o desenvolvimento de projetos de multipropriedade ao redor do país. Atualmente o Fundo conta com um portfólio de 23 projetos, dos quais 3 empreendimentos entregues, um parcialmente concluído, 3 com obras e/ou vendas iniciadas e mais 16 em fase de aprovação para serem lançados.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=423270&cvm=true>

XBXO11 - RCAP 1810 FII



1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R\$ 221,04 mm
Concentração (% Fundo)	9,09%

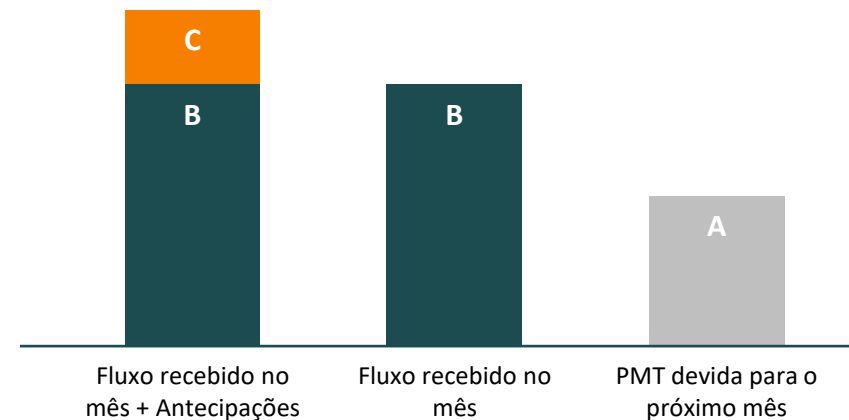
Em julho/21 adquirimos uma participação no Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada, através da subscrição de cotas do FII RCAP 1810. Localizado no Brás em São Paulo, este Shopping Center tem como foco atender comerciantes de todo o Brasil que vem a região para comprar mercadorias para abastecer as suas lojas. Em relatórios gerenciais anteriores do HCTR11 e nos podcasts Papo Concreto abordamos em diversas ocasiões este ativo pela denominação Circuito de Compras, pois temos em carteira o CRI que financiou a sua construção. Por conta do investimento neste CRI conhecemos em detalhe este empreendimento e por isso identificamos a oportunidade de compra desta participação. O Brás é uma das maiores regiões de comércio popular do Brasil. Segundo associações dos lojistas hoje são quase 5.000 lojas fragmentadas em 55 ruas, recebendo em média 300.000 pessoas por dia, com picos diários de 1 milhão de pessoas. O Shopping foi inaugurado em novembro/21 e tem ABL de 42.013 m², com 4.002 boxes, 1.316 lojas, 124 Lojas Boulevard, 73 quiosques e 37 restaurantes. Além disso do ponto de vista logístico o Shopping tem vantagens como a localização na Av. do Estado (via mais relevante do bairro) e Linha Coral da CPTM, além de 2.400 vagas de carros, 315 vagas de ônibus e estação de transporte público dentro do próprio shopping. Acreditamos que estas características farão dele um ativo altamente irreplicável e portanto capaz de proporcionar ótimos resultados. Nas imagens abaixo fica claro que será o único shopping center dessas dimensões nas proximidades.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=395891&cvm=true>

Indicadores Contratuais (1/2)

Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **Razão de Fluxo Mensal:** Indicador que mede o índice de cobertura da operação no curto prazo, relacionando o total de recebimentos do mês (sem antecipações) com a PMT do CRI a ser paga no mês seguinte. Este está mais vulnerável à oscilações periódicas, devido à sazonalidade nas vendas de cada empreendimento.
- **Razão de Fluxo Mensal Total:** Mesma definição do indicador anterior, só que nesta visão as antecipações efetuadas no mês também são consideradas na conta.
- **Limite de Razão de Fluxo mensal:** Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada, caso contrário, a parcela necessária para reenquadrar a operação será descontada dos excedentes dos recebíveis, aportado pelo cedente ou do Fundo de Reserva.
- **Fundos de Reserva:** Colchão de liquidez definido nos documentos da operação afim de garantir os pagamentos pré acordados.



$$\text{Razão de Fluxo mensal (\%)} = \frac{B}{A}$$

$$\text{Razão de Fluxo mensal Total (\%)} = \frac{(B+C)}{A}$$



Indicadores Contratuais (2/2)

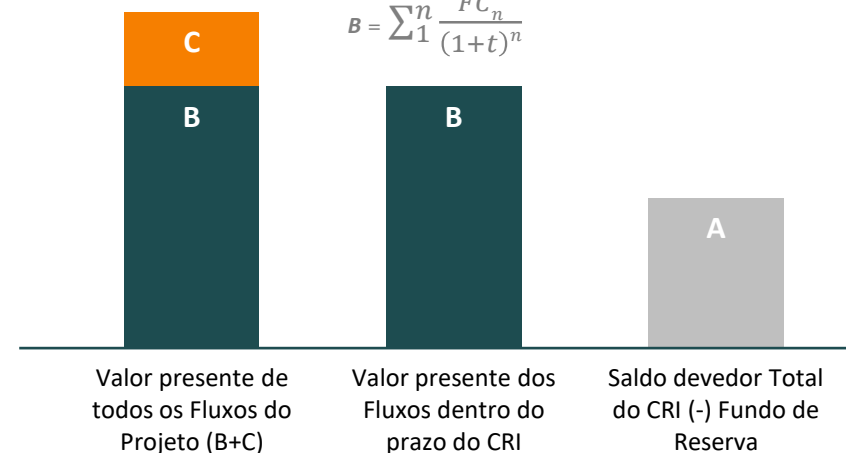
Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **Razão de Saldo Devedor:** Este indicador mede o índice de cobertura de longo prazo da operação. Neste caso, os recebíveis elegíveis do projeto, dentro do prazo da operação, são trazidos a valor presente pela taxa do CRI e dividido pelo saldo devedor do CRI descontado do Fundo de Reserva. Desta forma, mede-se a capacidade dos recebíveis provenientes das vendas realizadas de quitar a operação.
- **Razão de Saldo Devedor Total:** Semelhante à definição de Razão de Saldo Devedor, este indicador agrega também o valor presente dos recebíveis elegíveis após o vencimento da operação no cálculo da razão. Em alguns casos a carteira de recebíveis elegíveis de um projeto excede a data de vencimento do CRI, formando os “Fluxos de Caixa fora do prazo do CRI”. Limite de Razão de Saldo Devedor: Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada

$$\text{Razão de Saldo Devedor (\%)} = \frac{B}{A}$$

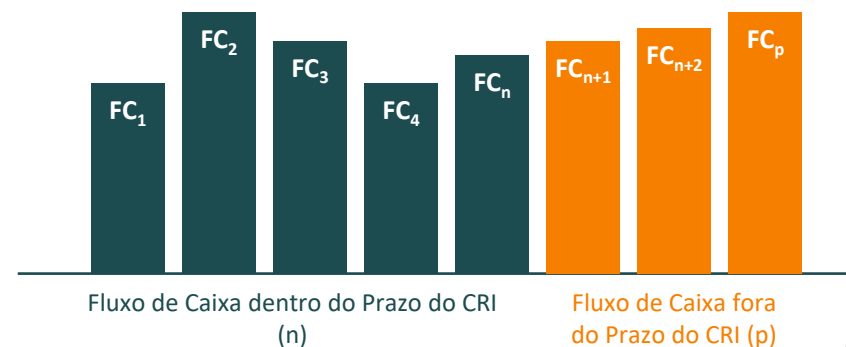
$$C = \sum_{n+1}^p \frac{FC_p}{(1+t)^p}$$

$$B = \sum_1^n \frac{FC_n}{(1+t)^n}$$



$$\text{Razão de Saldo Devedor Total (\%)} = \frac{(B+C)}{A}$$

Fluxos de Caixa do Projeto



Indicadores Financeiros (1/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

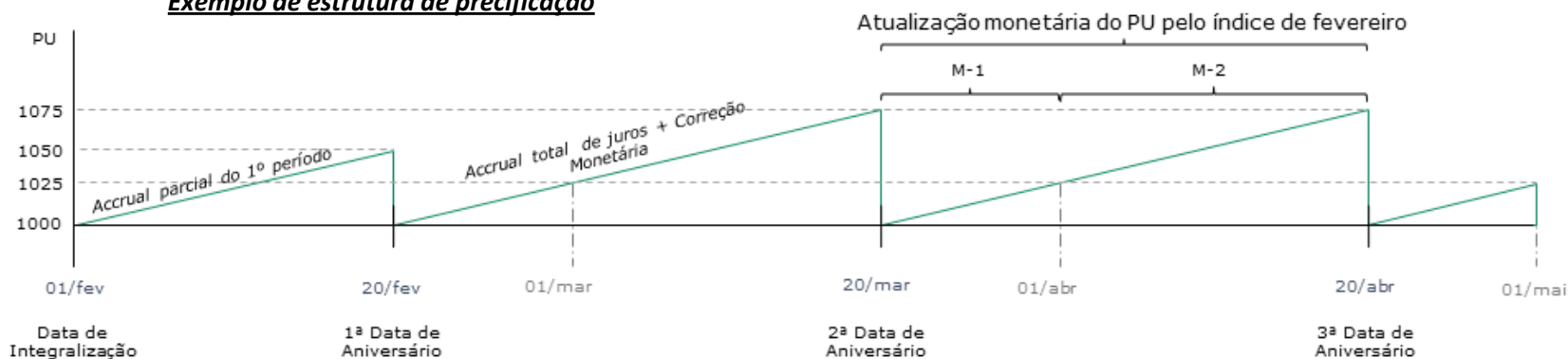
- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento de Juros e 100% do principal remanescente.
- **Data de Aniversário:** Data onde ocorrerá pagamento de Juros capitalizados no período e Amortização, de acordo com o cronograma pré-estabelecido, para os detentores da dívida.
- **PU:** Preço unitário do papel, atualizado diariamente de acordo com a correção monetária e taxa aplicada.
- **Quantidade Integralizada:** Refere-se à unidade de dívida total captadas.
- **Saldo devedor:** Refere-se ao montante da dívida atualizada por juros e correção monetária ($PU * Qtd$ Integralizada).
- **Taxa:** Taxa anual efetiva de remuneração do investidor.
- **Atualização Monetária:** Indexador selecionado para efetuar a correção monetária do PU. No caso do HCTR11, a maioria dos CRIs são corrigidos pelo IPCA diariamente.
- **PMT:** Abreviação para *Payment*, refere-se ao total de recursos pagos para o investidor na Data de Aniversário.
- **Cupom:** Valor pago ao investidor referente à parcela de juros acruada pelo papel entre as Datas de Aniversário.
- **Amortização Ordinária:** Valor pago ao investidor referente à taxa de amortização programada para aquele período que foi pré-determinada nos documentos da operação (Cronograma de Amortização prevista).
- **Amortização Extraordinária:** Valor pago ao investidor referente à amortização de principal em caráter extraordinário, ou seja, sem ser programada. Acionada em casos de operação com *Cash Sweep* ou eventos de Pré Pagamentos ou Antecipação.
- **Pré-Pagamentos:** Quando há quitação da dívida antes da data de vencimento, realizando um pagamento de Juros devidos do período e amortizando 100% do principal remanescente via Amortização Extraordinária. Em algumas operações esta prática pode culminar em aplicação de multa para o Devedor.



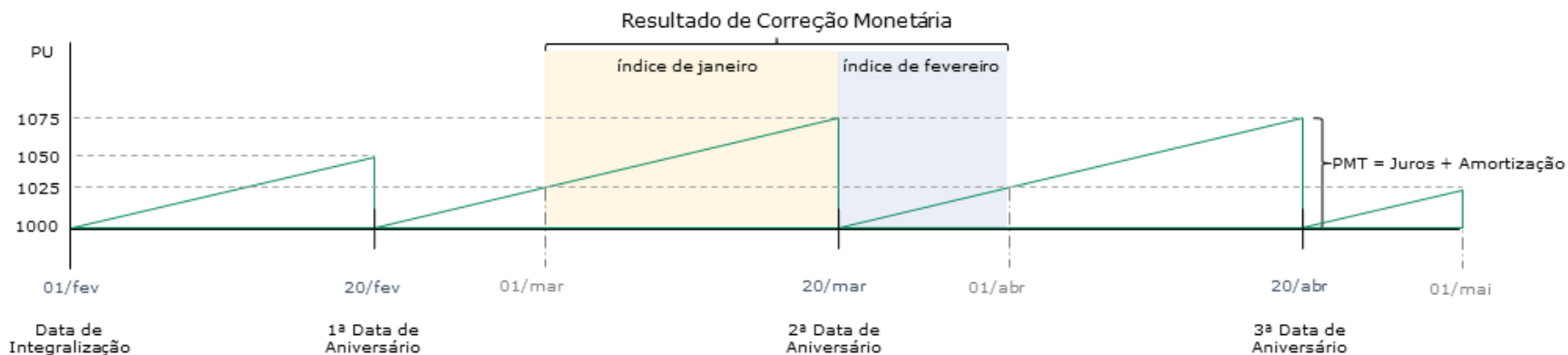
Indicadores Financeiros (2/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

Exemplo de estrutura de precificação



Resultado apurado na DRE





Indicadores Financeiros (3/4)

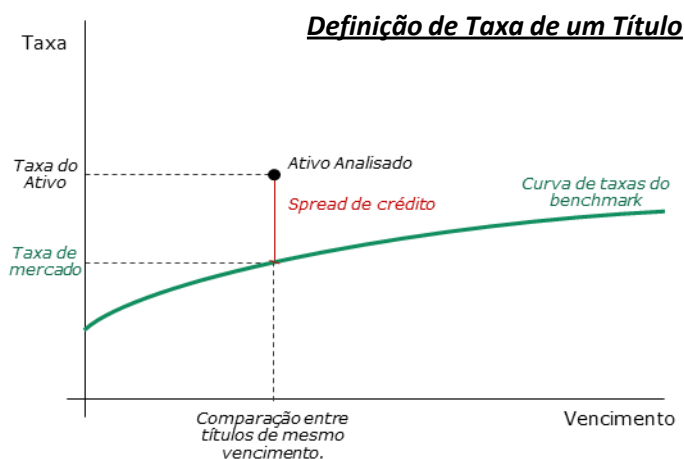
Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **Carência:** Período definido nos documentos da operação em que não haverá pagamento de Amortização e/ou Juros.
- **Cash Sweep:** Modalidade prevista nos documentos da operação que condiciona o Devedor à amortizar a dívida extraordinariamente em caso de recebimentos além do previsto, por exemplo, um empreendimento realizando vendas mais rápidas do que o planejado poderia utilizar este excedente para amortizar a dívida.
- **Tranche:** Divisão de um contrato de acordo com a função de cada captação. No caso de CRIs que financiam projetos em construção, pode não ser interessante integralizar 100% do fundo de obras de uma só vez, portanto, as integralizações dos recursos acontecem conforme o cronograma de desembolso das obras. Para os casos de projetos sem obras e que o CRI apenas antecipa a carteira de recebíveis imobiliários, as integralizações podem ser divididas conforme evolução das vendas.
- **Subordinação:** No processo de estruturação de uma operação é comum segregar o saldo total em subordinações diferentes, ou seja, títulos diferentes que seguem uma ordem de prioridade nos recebimentos da PMT, iniciando pelas operações Sênior, depois Mezanino e por último as Subordinadas. Devido essa prioridade nos pagamentos, a taxa de cada subordinação também é ajustada ao risco de recebimento.
- **Sênior:** Subordinação com prioridade no recebimento da PMT, portanto, menor risco e menor taxa dentro da operação.
- **Mezanino:** Subordinação intermediária entre Sênior e Subordinada, sendo a segunda na ordem de recebimento.
- **Subordinada:** Última subordinação a ser paga, portanto, maior risco e maior taxa.
- **Spread de Crédito:** Margem entre a remuneração do papel versus o *benchmark* livre de risco por exemplo, Títulos Públicos.
- **Duration:** Prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito para a aquisição do papel.
- **Marcação a Mercado (MtM/Mark to Market):** Definição do PU de uma operação em relação às taxas atuais de mercado, definida pelo spread de crédito da operação (fixo) mais taxa do benchmark (atualizada diariamente).
- **Marcação na Curva (PAR):** Definição do PU de uma operação em relação à taxa de emissão do papel (Cupom).

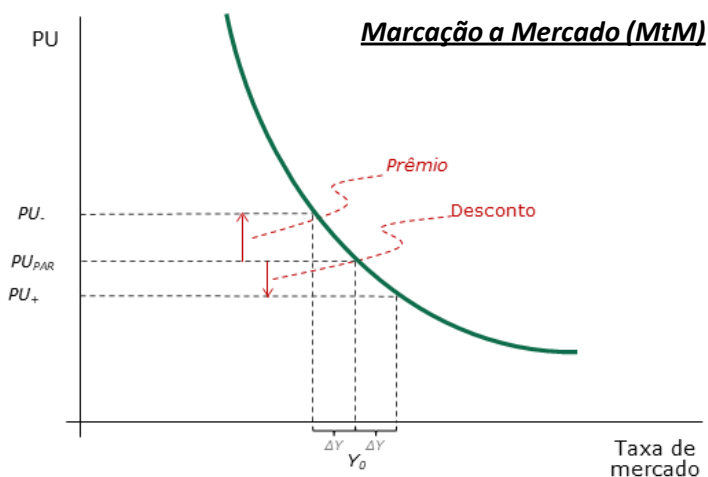


Indicadores Financeiros (4/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.



O benchmark mais utilizado no processo de definição de taxa de um título, são as curvas de títulos públicos, pois estes contemplam a expectativa de inflação e a taxa de juros real livre de risco. Desta forma, as taxas dos títulos públicos refletem os riscos macroeconômicos do país e o Spread aplicado em cima destas taxas refletem os riscos microeconômicos de cada emissor, como risco de inadimplência, liquidez e prazo da operação.



O preço de um ativo (PU) apresenta uma relação inversamente proporcional às taxas de mercado, ou seja, quando as taxas sobem a Marcação a mercado cai (PU_{-}), apresentando um “Desconto” em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}) e quando as taxas de mercado caem a Marcação a mercado sobe (PU_{+}), apresentando um “Prêmio” em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}). Mas pelo fato desta relação não ser linear, os PUs não variam na mesma proporção que as taxas e são mais ou menos impactados de acordo com a duration, convexidade e spread de cada título.



Termos Imobiliários

Indicadores relacionados com o acompanhamento qualitativo dos projetos imobiliários. Têm como objetivo acompanhar se o empreendimento está se desenvolvendo conforme previsto.

- **Fundo de Obra:** Fundo constituído para fazer frente ao saldo remanescente para a conclusão das obras do empreendimento.
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico. O objetivo é blindar o patrimônio do empreendimento em relação ao patrimônio da incorporadora/desenvolvedora.
- **Vendas Líquidas:** Total vendido descontado do total de distratos no mês.
- **Parcelas Adimplentes:** Parcelas pagas na data de vencimento previsto.
- **Parcelas Antecipadas:** Parcelas pagas antes da data de vencimento previsto.
- **Parcelas Recebidas em Atraso:** Parcelas pagas após a data de vencimento previsto.
- **Parcelas Elegíveis:** Recebíveis de contratos de compra e venda sem nenhuma parcela em atraso por mais de 120 dias, ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário. Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% do volume total dos Créditos Imobiliários Totais, os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% em pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente e uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
- **Parcelas Inelegíveis:** Parcelas classificadas em desacordo com o critério de elegibilidade.
- **Critério de Elegibilidade:** N^o de dias em atraso que o comprador pode ter uma parcela em atraso (mesmo que após essa parcela em atraso ele continue pagando as demais) para ser considerado como elegível. Nossas operações usualmente consideram até 120 dias em atraso.
- **Total Recebido no Mês:** Somatório das parcelas adimplentes, antecipadas e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Créditos Recebidos no mês:** Somatório das parcelas adimplentes e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Contratos Distratados:** Contratos cancelados.
- **Contratos Ativos:** Somatório dos contratos elegíveis e inelegíveis.
- **Inadimplência Mensal:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido das parcelas de cada mês.
- **Inadimplência Acumulada:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido desde o início do projeto até a data de fechamento do relatório.
- **VGV:** Valor Geral de Vendas. Potencial total de receita gerado com as vendas de todas as unidades do projeto.
- **Lastro:** Bem ou relação comercial com que se garante o pagamento da dívida.



Disclaimer

“Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.”



Gestão de Recursos

Telefone: + 55 11 3849-7766

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

R. Fidêncio Ramos, 195, conj. 71 – Vila Olímpia – São Paulo - SP

