

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Junho 2023

HABITAT



asset
management

PERFIL DO FUNDO

O **Habitat Recebíveis Pulverizados** é um fundo de investimento imobiliário com prazo indeterminado, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 810.170.305,45	Número de Cotas	8.126.783
Cota Patrimonial	R\$ 99,69	Número de Cotistas	72.236
Prazo de Duração	Indeterminado	Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HBT11	Taxa de Gestão e Adm.	1,26% a.a.
Distrib. de Rend.	Mensal e Isenta*	Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Gestor	XP Vista Asset Management LTDA.	CNPJ	30.578.417/0001-05
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.	Administrador	Vórtx DTVM Ltda.

*Investidores pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

DESTAQUES DO FUNDO



15,86%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **15,86%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$97,20).



R\$ 828
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, 2ª Emissão, INCORPORAÇÃO, 3ª e 4ª Emissão)

O IPO do fundo aconteceu em 2019, com captação de **R\$ 240 milhões e 2.624 cotistas**. No início de 2020, a 2ª Emissão de Cotas (IPO) foi encerrada com uma captação de **R\$ 150 milhões junto a mais de 2 mil investidores**. Em Outubro de 2020, incorporou o Fundo HBT11 (**R\$ 159,7 milhões**). Em Outubro de 2021, foi encerrada a 3ª Emissão de cotas com captação de **R\$198 milhões**, e, em Junho de 2022, a 4ª Emissão de cotas em **R\$69 milhões**.



R\$ 13,72
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,72 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A expectativa do mercado (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 17 de julho) para o IPCA 2023 é de 4,95%, queda de 0,17% em relação ao divulgado quatro semanas atrás. Já para a Selic, a expectativa é de 12,00% a.a em 2023. O IFIX fechou o mês de junho em alta de 4,71%.

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota no mês de junho, representando *yield* anualizado de 15,86% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,72/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 27% da receita do mês.

O desempenho das carteiras de recebíveis que servem como garantia dos CRIs no portfólio segue saudável, com inadimplência média da carteira em 10,74%, resultando em Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) de 232% no mês¹, em linha com o desempenho indicado em relatórios anteriores.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de Junho com 88,6% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 43 operações distintas, 4,7% em FIIs e 6,7% (~ R\$ 54,6MM) em caixa. Durante o período, foram alocados R\$ 14,56MM em CRIs, nos ativos indicados abaixo:

- R\$ 4,37MM no CRI Infinity: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis – MT.
- R\$ 1,50MM no CRI Alta Vista: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis – MT.
- R\$ 3,20MM no CRI Maraú Mar Residence: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento em Aracaju – SE.
- R\$ 5,50MM no CRI Maraú Mar Residence: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento em Aracaju – SE.

EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

Até o dia 20 de julho, foram realizadas duas integralizações de CRI no portfólio, totalizando R\$ 11,95MM. Com isso, o Fundo encontra-se 90,1% alocado em CRIs, 4,7% em FIIs e 5,3% em caixa.

O pipeline atual conta com R\$ 17,60MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos três meses, com taxa média de inflação + 11,12% a.a, bem como uma nova operação de CRI no montante de R\$ 30,00MM e taxa IPCA + 13,00% a.a.

¹ Considerados todos os CRIs pulverizados do portfólio, exceto operações com estrutura *full cash sweep*.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

CRI Alta Vista (Rondonópolis – MT)

As obras do empreendimento começaram no primeiro semestre de 2022, e já estão 56% executadas, enquanto que o projeto está 79% vendido. A equipe de engenharia visitou o empreendimento no mês de junho, acompanhando a medição da gerenciadora.

Nesta visita, foi possível evidenciar que a evolução das atividades está positiva, com um efetivo de 90 funcionários em campo e média mensal de produção de 4,5%, dentro do planejado inicialmente.



A obra conseguiu manter um bom ritmo na execução da estrutura, o que garantiu um bom desempenho no avanço geral até o momento. As instalações elétricas, hidráulicas e de gás também estão em execução e avançando junto com a alvenaria. A equipe de engenharia responsável finalizou um apartamento modelo onde os acabamentos estão finalizados, com o intuito de resolver possíveis interferências e definir o padrão a ser seguido nas outras unidades. O prazo de conclusão esperado do empreendimento é de janeiro/2025.

CRI Infinity TMI (Rondonópolis – MT)

A equipe de engenharia esteve na obra no mês de junho/2023 e analisou o andamento das atividades. A obra está em fase de estrutura, com 55% já executado do serviço, incluindo também as atividades de estrutura da área comum do empreendimento.

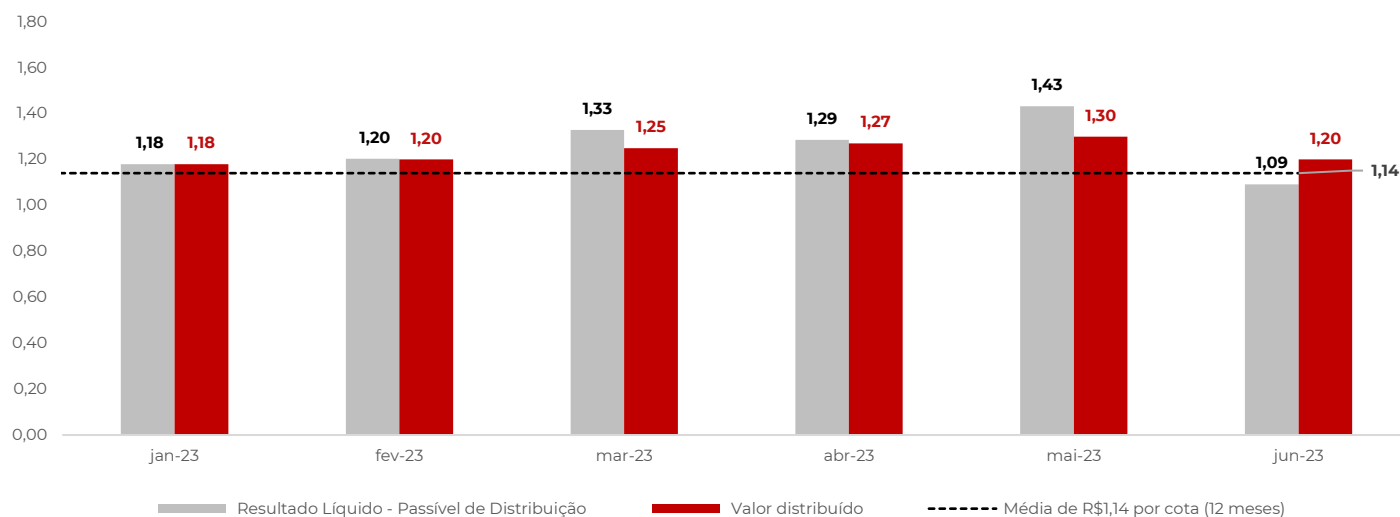
Além disso, no momento da visita aconteciam outras atividades, como alvenaria, contrapiso, hidráulica e elétrica, todas no ritmo planejado e seguindo uma boa evolução. O efetivo está em torno de 100 funcionários em campo, com produtividade média de 3% nos últimos meses e com um total de 41,67% realizado.

O plano de ataque da obra prevê um aumento na produção nos próximos meses, chegando a 4% de andamento com a entrada de novas atividades. Em campo, foi possível analisar que o estoque de material e toda a parte de suprimentos necessários para liberação dos serviços subsequentes já foi contratada, sem risco de impacto no início das próximas atividades. O prazo de conclusão do empreendimento é de dezembro/2025.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	Semestre
I. Receitas com CRIs	9.653.741	9.833.797	11.078.954	10.608.801	11.703.691	9.136.151	62.015.134
(a) Juros	6.624.603	6.330.951	5.925.366	6.557.353	6.291.891	6.015.662	37.745.827
(b) Atualização Monetária	3.016.269	3.486.638	5.153.588	4.051.448	4.519.372	2.754.483	22.981.798
(c) Outras Receitas	12.869	16.208	-	-	892.427	366.005	1.287.510
II. Receitas com outros ativos	801.376	718.821	618.123	595.292	771.512	967.963	4.473.085
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	451.711	414.007	427.993	452.047	454.663	439.997	2.640.417
(b) Operações no Secundário com FIIs	8.116	-	-	(4.608)	-	-	3.508
(c) Fundo de Liquidez	333.041	304.814	187.911	147.852	301.209	478.568	1.753.396
(d) Outras Receitas	8.507	-	2.219	-	15.640	49.398	75.764
III. Despesas	865.495	769.781	894.448	756.212	834.614	1.229.434	5.349.984
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.589.622	9.782.836	10.802.628	10.447.881	11.640.589	8.874.679	61.138.235
por cota (R\$)	1,18	1,20	1,33	1,29	1,43	1,09	7,52
Valor distribuído	9.589.604	9.752.140	10.158.479	10.321.014	10.564.818	9.752.140	60.138.194
por cota (R\$)	1,18	1,20	1,25	1,27	1,30	1,20	7,40

¹ O DRE contábil estratificado com pode ser verificado na página 25.

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
jun-23	30/06/2023	1,20	12/07/2023	97,20	1,23%
mai-23	31/05/2023	1,30	12/06/2023	92,49	1,41%
abr-23	28/04/2023	1,27	12/05/2023	84,53	1,50%
mar-23	31/03/2023	1,25	12/04/2023	85,95	1,45%
fev-23	28/02/2023	1,20	10/03/2023	87,56	1,37%
jan-23	31/01/2023	1,18	12/02/2023	90,98	1,30%
dez-22	31/12/2022	1,17	12/01/2023	88,80	1,32%
nov-22	30/11/2022	0,92	12/12/2022	89,26	1,03%
out-22	31/10/2022	0,90	11/11/2022	97,03	0,93%
set-22	30/09/2022	1,00	11/10/2022	94,03	1,06%
ago-22	31/08/2022	1,03	12/09/2022	97,04	1,06%
jul-22	29/07/2022	1,30	12/08/2022	98,97	1,31%

ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

Estratégia CORE

- Principal estratégia de investimento do fundo;
- CRIs com Risco Pulverizado – carteiras de recebíveis de loteamentos, condomínios fechados, resorts de multipropriedade, projetos de incorporação vertical, entre outros.

Estratégia TÁTICA

- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário;
- FIIs: Ofertas CVM 160, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho de capital.

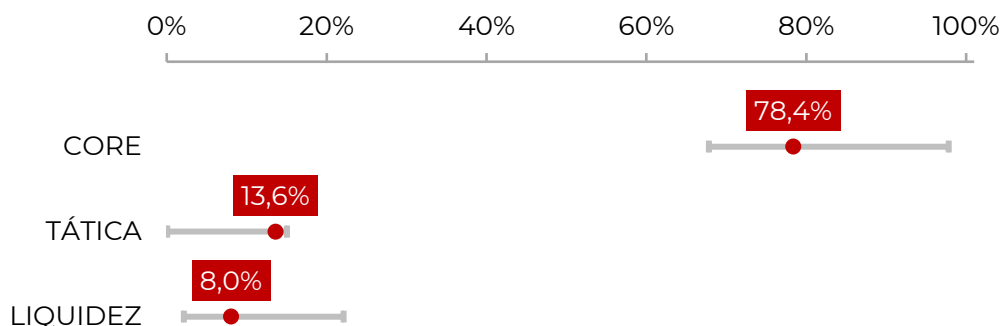
LIQUIDEZ

- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo;
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCIs e CRIs com rating superior a A-;
- FIIs com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário.

ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA

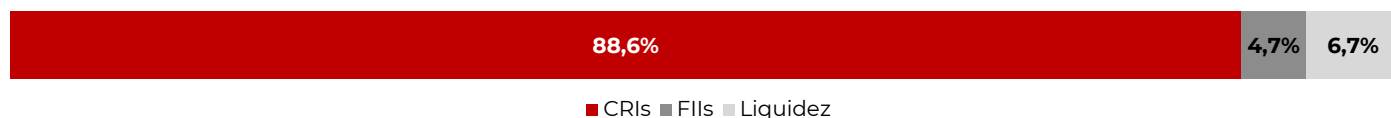
■ Valor alocado, em percentual.

— Intervalo de alocação.



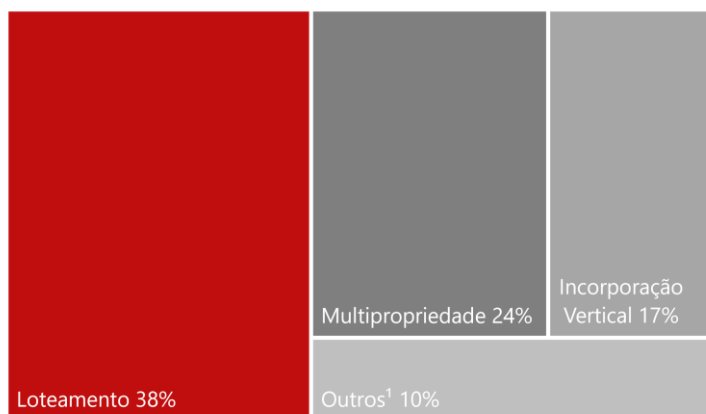
ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO



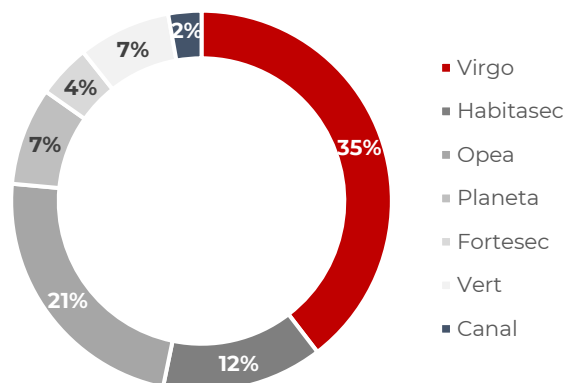
■ CRIs ■ FIs ■ Liquidez

SEGMENTO²



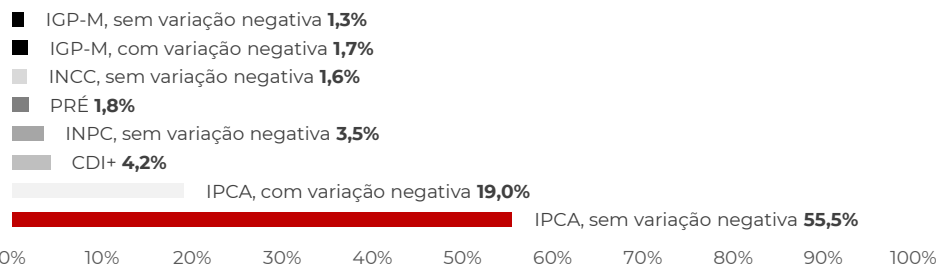
¹ Concentrado 7,2%; Energia Solar 1,9%; Estoque 1,1%.
² CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA²



■ Virgo
■ Habitasec
■ Opea
■ Planeta
■ Fortesec
■ Vert
■ Canal

INDEXADORES²

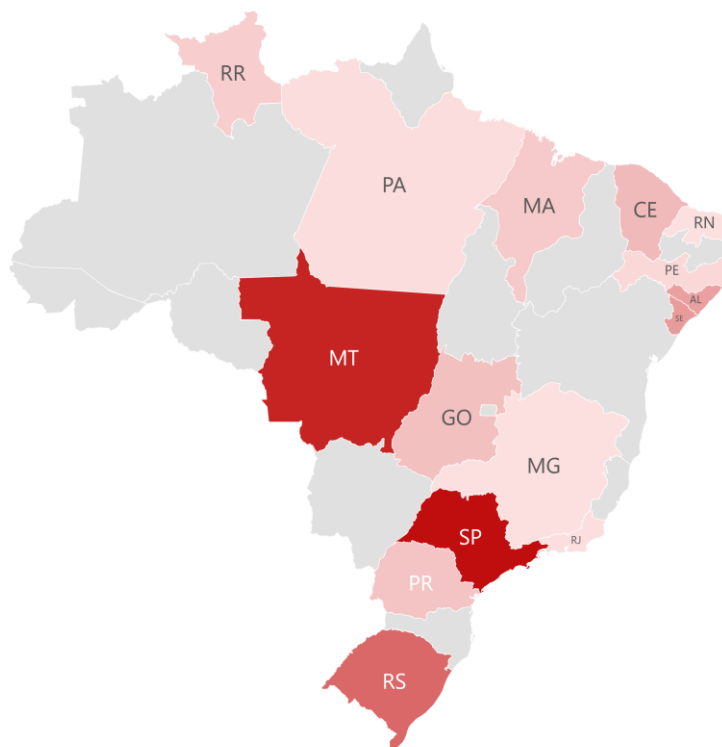


REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,59%	74,49%
CDI+	4,95%	4,24%
INPC	9,50%	3,45%
IGP-M	11,94%	3,00%
PRÉ	13,20%	1,81%
INCC	12,40%	1,60%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	25,1%	NE	28,5%
MT	22,5%	SE	26,6%
RS	14,5%	CO	26,0%
SE	8,5%	SU	18,2%
AL	7,9%	NO	0,7%
CE	4,8%		
GO	4,1%		
PR	3,7%		
MA	3,0%		
RR	2,6%		
PE	1,3%		
PA	0,7%		
RJ	0,5%		
RN	0,5%		
MG	0,3%		



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Ipioca Beach Residence	Vert (Única)	12,00%	IPCA	24/11/2027	56.518.539	6,98%	1,66	42%	177%	100%	88%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	46.198.828	5,70%	4,33	58%	104%	99%	85%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	43.441.812	5,36%	2,66	44%	167%	100%	69%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	20.937.053	2,58%	2,73	47%	-	39%	61%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	14.044.601	1,73%	2,68	87%	-	39%	61%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	29.697.064	3,67%	4,50	40%	536%	88%	68%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	28.449.098	3,51%	4,47	25%	385%	98%	100%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	27.954.286	3,45%	2,88	30%	198%	100%	85%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	25.517.701	3,15%	5,63	59%	508%	100%	80%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	22.641.488	2,79%	1,60	35%	194%	93%	92%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	22.013.930	2,72%	2,25	47%	-	100%	83%
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	20.273.947	2,50%	2,07	68%	171%	78%	100%
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	20.206.888	2,49%	4,04	55%	171%	100%	78%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesecc (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	20.031.209	2,47%	1,23	39%	97%	100%	69%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	18.835.857	2,32%	3,58	48%	174%	100%	100%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	16.967.252	2,09%	3,37	73%	-	52%	79%
CRI Maraú Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	16.093.929	1,99%	3,58	64%	273%	40%	76%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	15.048.104	1,86%	1,33	31%	343%	100%	98%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	13.900.149	1,72%	2,01	45%	164%	100%	94%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	13.399.889	1,65%	2,69	41%	307%	100%	80%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	10.324.175	1,27%	2,24	35%	-	97%	73%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	2.638.451	0,33%	2,14	44%	-	97%	73%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	12.748.156	1,57%	4,93	60%	148%	100%	96%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	12.550.758	1,55%	2,80	51%	208%	100%	99%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	11.172.827	1,38%	1,25	61%	-	100%	90%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	8.825.700	1,09%	3,49	55%	155%	76%	92%
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	2.339.169	0,29%	3,31	70%	119%	76%	92%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	10.306.630	1,27%	2,72	-	-	-	-
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	9.717.529	1,20%	2,65	-	-	0%	12%
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	9.030.848	1,11%	3,94	37%	115%	100%	92%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.946.658	1,10%	4,50	54%	124%	100%	94%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	7.853.708	0,97%	3,07	34%	220%	100%	84%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	6.842.418	0,84%	1,86	19%	383%	100%	99%
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesecc (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	6.752.858	0,83%	1,75	-	-	-	-
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.264.577	0,53%	1,72	58%	-	72%	91%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	4.081.634	0,50%	3,19	33%	368%	100%	95%
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	3.850.722	0,48%	1,21	44%	208%	100%	98%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	2.359.582	0,29%	2,94	24%	-	0%	51%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesecc (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	2.340.230	0,29%	1,89	-	-	-	-
CRI Residencial Morada Verde	Fortesecc (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	2.258.184	0,28%	1,58	33%	282%	100%	99%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	2.180.146	0,27%	2,77	8%	-	100%	64%
CRI Natural Ville	Fortesecc (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	1.275.394	0,16%	1,51	-	-	-	-
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	634.831.976	78,36%	2,98	47%	232%	89%	83%

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

“-” Não aplicável – Operações com estrutura *full cash sweep*.¹ O valor do CRI Leão Dourado foi remarcado negativamente em 27/05/21, após Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado do papel e a estratégia de recuperação do recurso investido.As informações da tabela desta página utilizam para cálculo a base do *servicer* e relatórios da securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA			
Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	27.296.203	3,37%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	10.137.775	0,56%
NCR11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	5.000.000	0,62%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.562.460	0,56%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.543.795	0,31%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,25%
CRIs	CRIs Concentrados	82.877.311	10,23%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10,00% a.a.)	40.493.630	5,00%
Corporativo	CRI Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	17.933.912	2,21%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	15.132.897	1,87%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	9.316.872	1,15%

LIQUIDEZ			
Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	10.559.687	1,30%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.999.954	0,74%
SNC11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.423.253	0,42%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	937.000	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	199.480	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	54.605.128*	6,74%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (R\$ 4,15 MM).

CRI BRDU URBANISMO

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



A operação tem como garantia cessão fiduciária dos recebíveis de 06 projetos de loteamento localizados nos municípios de Imperatriz (MA), Rondonópolis (MT) e Luziânia (GO).


GARANTIAS:

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

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO

Gramado – RS

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação lastreada na cessão de recebíveis do empreendimento Château Du Golden, localizado na região do Vale do Quilombo, em Gramado (RS). O projeto tem como sócios os grupos WAM e Laghetto.


GARANTIAS:

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

CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: INPC + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados, sendo um destes localizado em Sorriso (MT) – Município considerado maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI EDIFÍCIO SKY

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Sênior / Subordinada

TAXA: INCC + 11,50% a.a. / INCC + 15,94% a.a.

PMT: Mensal, full cash sweep

Razão Garantia Mínima PMT: N/A

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


GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios de unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios de vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da SPE;
- AF do Imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento;
- Coobrigação da Cedente e Aval dos sócios da SPE;
- Fundo de Despesas no valor de R\$100 mil;
- Fundo de Obras.

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum – MT

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Loteamento Montserrat. O empreendimento conta com 1.587 lotes e está localizado no município de Nova Mutum (MT), segundo maior produtor de grãos do estado.


GARANTIAS:

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

CRI CUMARU GOLF SP

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Sênior

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

PMT: Mensal, full cash sweep

Razão Garantia Mínima PMT: N/A

Operação lastreada CCBs. O empreendimento é um projeto idealizado pela Hanei Minoru e deve contar com torre única, além um parque aquático com piscinas, deck e bar, e está localizado em frente ao São Paulo Golf Club.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Fiança dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (R\$ 1,2 MM);
- Fundo de despesas, no valor de R\$300 mil;
- Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento.

CRI INFINITY

Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Sênior / Subordinada

TAXA: IPCA + 9,80% a.a. / IPCA + 11,35% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

O empreendimento Infinity, incorporado pelo Grupo TMI, foi lançado em Out/2021, e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais. A conclusão das obras está prevista para Dezembro/2025.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento (avaliado em R\$1,98MM), a ser convertida em AF das unidades em estoque após a emissão do Habite-se;
- Aval da TMI e dos Sócios da empresa (pessoa física);
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Obras.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PARQUE DOS PODERES

Sorriso – MT

SEGMENTO: Loteamento**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 12,50% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

Loteamento aberto em Sorriso, MT, localizado em região que faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará com a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI MARAÚ MAR RESIDENCE

Aracaju – SE

SEGMENTO: Loteamento**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 11,00% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis do Maraú Residence, loteamento de alto padrão localizado em Aracaju – SE. Os recursos da operação serão destinados à conclusão das obras do empreendimento.

**GARANTIAS:**

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

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olimpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade**SÉRIE:** Sênior**TAXA:** IPCA + 9,50% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de empreendimento do Grupo Natos. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, contando com o 3º parque aquático mais visitado do mundo e o 1º da América Latina.

**GARANTIAS:**

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

CRI LOTEAMENTOS RECEL

Boa Vista – RR

SEGMENTO: Loteamento**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 9,50% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 110%

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues, o Manaira II (TVO emitido em 04/2020) e o Caburá I (entregue em quadras, ao longo de 04/2020 - 05/2021).

**GARANTIAS:**

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDINS BOULEVARD

Caucaia – CE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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

**GARANTIAS:**

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

CRI HOT BEACH SUÍTES

Olimpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Mezanino I
TAXA: IPCA + 9,25% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do multipropriedade Hot Beach Suítes. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 6º mais visitado da América Latina em 2021.

**GARANTIAS:**

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

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground, ruas 100% pavimentadas, redes de energia elétrica e de tratamento de água e esgoto.

**GARANTIAS:**

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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto – SP

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



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

**GARANTIAS:**

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade**SÉRIE:** Única**TAXA:** IGP-M + 11,50% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort, localizado na represa do Capivari, em Campina Grande do Sul – PR, a 40 minutos de Curitiba.

**GARANTIAS:**

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de duas das matrículas do Imóvel, no valor de R\$ 15,2MM;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras de 105% do valor do *retrofit*;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 10,00% a.a.**PMT:** Mensal, *full cash sweep***Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo.

**GARANTIAS:**

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de R\$ 500 mil.

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

Cachoeirinha – RS

SEGMENTO: Incorporação Horizontal**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 8,50% a.a.**PMT:** Mensal, *full cash sweep***Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

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

**GARANTIAS:**

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

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava – PR

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

O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. Ainda, conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio fechado de alto padrão.

**GARANTIAS:**

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes que teve suas obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido.



GARANTIAS:

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

CRI WANDERLUST EXPERIENCE Campos do Jordão – SP

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

Empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel, que conta 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações. Os recursos da operação serão destinados para reembolso e gastos futuros das obras do empreendimento.



GARANTIAS:

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

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE Barra dos Coqueiros, Aracaju – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Sênior / Subordinada
TAXA: IPCA + 10,00% a.a. / IPCA + 12,39% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

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



GARANTIAS:

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

CRI NATURAL VILLE Parnamirim – RN

SEGMENTO: Condomínio Fechado
SÉRIE: Sênior
TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes.



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THREE DI

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep* após entrega da obra

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A Tranche já integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim, e foi estruturada com prazo de 36 meses.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras (2ª e 3ª tranche);
- Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.

CRI VILA MARIANA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo. Os recursos serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do projeto.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de R\$ 500 mil.

CRI D URBANISMO

Várias cidades – CE

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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


GARANTIAS:

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

CRI VILLAREDO BARRA

Barra dos Coqueiros – SE

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

TAXA: IPCA + 9,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, na região metropolitana de Aracaju – SE. O condomínio conta com portaria blindada, cerca elétrica e sistema de segurança inteligente com drone, além de 08 praças, orla, acesso à praia e espaços comerciais.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 70% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 70% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VILLA BELLA RESIDENCE

Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella. O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade, e tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercados.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

Sorriso – MT

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

TAXA: 14,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI BUSSOLARO

Sinop – MT | Guarantã do Norte – MT

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

TAXA: 12,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada lastreada em CCB, com garantia de cessão fiduciária dos recebíveis dos loteamentos já entregues Jardim Roma, Villa Toscana e Jardim Itália I e II, todos localizados no estado do MT.


GARANTIAS:

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

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,97% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV.


GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO Caruaru – PE

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



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



GARANTIAS:

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

CRI CIDADE JARDIM II Campos dos Goytacazes – RJ

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



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



GARANTIAS:

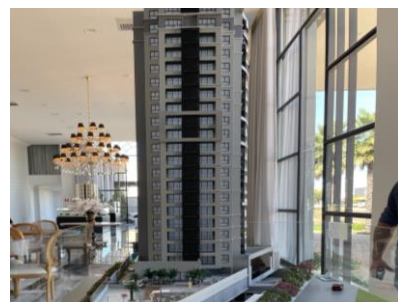
- Cessão de Créditos e Fiduciária dos créditos imobiliários de titularidade da cedente;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI ALTA VISTA Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis, MT. O empreendimento é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021. Os recursos da operação serão destinados à conclusão das obras do empreendimento.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50 mil.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA Catalão – GO

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ALLURE RESIDENCE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Sênior

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

PMT: Mensal, full cash sweep

Razão Garantia Mínima PMT: N/A

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



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Reserva (06 PMTs);
- Fundo de Obras.

CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, full cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Condomínio de casas em Parnamirim – RN, região metropolitana de Natal. O empreendimento tem fases já habitadas – incluindo a área comum do condomínio. Os recursos da operação são destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras (104,45%);
- Fundo de Despesas (R\$ 300 mil);
- Fundo de Reserva (R\$ 500 mil).

CRI OLÍMPIA PARK

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Única

TAXA: IPCA + 11,20% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olímpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos. A última etapa teve o Habite-se expedido em 07/2019. Os recursos integralizados foram utilizados para pré-pagamento de CRI anterior e outras dívidas da companhia.



GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas ou ações da(s) sociedade(s) detentora(s) do(s) Empreendimento(s);
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fiança dos sócios da Tomadora.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GAFISA

São Paulo – SP | São Caetano do Sul – SP | Guarulhos – SP | Rio de Janeiro – RJ

SEGMENTO: Incorporação/Estoque

SÉRIE: Única

TAXA: CDI + 4,50% a.a.

PMT: Mensal

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



GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e futuras) dos empreendimentos;
- Fundo de Reserva no valor de três parcelas de Juros, e seis meses de despesas com Condomínio e IPTU das Unidades em Estoque (R\$ 4 MM).

CRI CHOCOLATE LUGANO

SEGMENTO: Corporativo

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

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



GARANTIAS:

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

CRI MEDABIL

Nova Bassano – RS

SEGMENTO: Corporativo

SÉRIE: Subordinada

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação de sale-lease-back para compra de galpão industrial da Medabil Soluções Construtivas, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico de 180 meses. O imóvel foi adquirido por R\$50MM. A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas em países na América Latina, Europa e África.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de despesa no valor de R\$ 22 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI VOLTXS ENERGY

Xinguara – PA | Pirapora – SP | Vargem Grande Paulista – SP

SEGMENTO: Energia

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltaicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit para a rede laboratorial Fleury e uma para a rede de farmácias Drogasil.

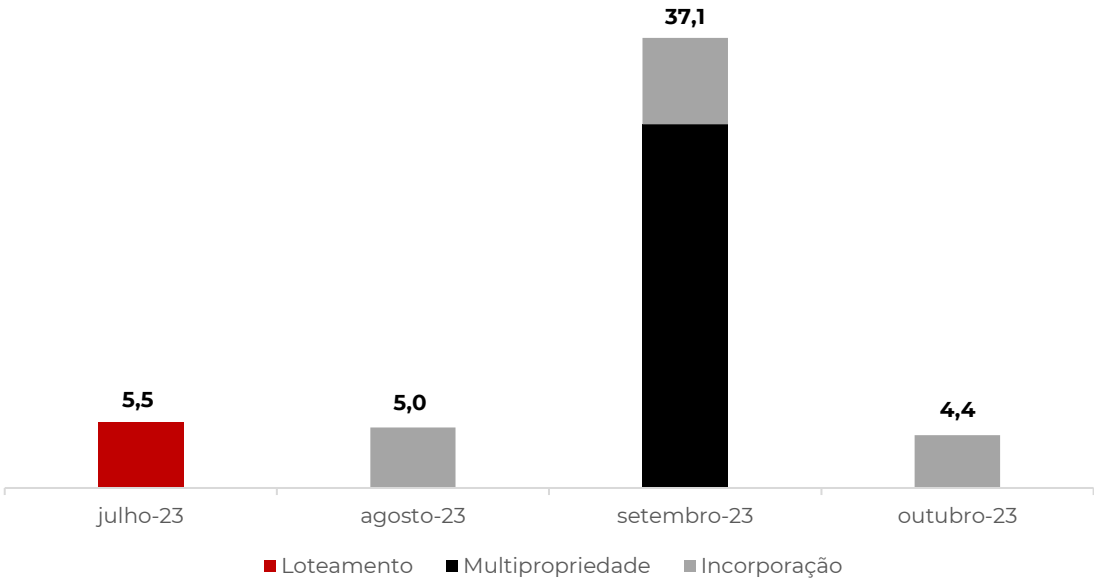


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPs desenvolvedoras dos projetos;
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros, no valor de R\$ 340 mil;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 190 mil.

PIPELINE*

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação*
CRI Multipropriedade 1	Multipropriedade	Core	R\$ 30,00	R\$ 30,00	IPCA	13,0%	set/23
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 30,00	R\$ 30,00	Inflação +	13,00%	
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 5,45	R\$ 5,45	IPCA	11,0%	jul/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 5,00	R\$ 8,66	IPCA	11,0%	ago/23
CRI Infinity TMI (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 7,15	R\$ 18,25	IPCA	11,3%	set/23
CRI Infinity TMI (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,37	R\$ 17,94	IPCA	9,8%	out/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 3,66	R\$ 8,66	IPCA	11,0%	jan/24
CRI Infinity TMI (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 13,57	R\$ 17,94	IPCA	9,8%	fev/24
CRI Infinity TMI (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 11,11	R\$ 18,25	IPCA	11,3%	fev/24
TOTAL (Tranches adicionais)			R\$ 50,31	R\$ 50,31	Inflação +	10,68%	

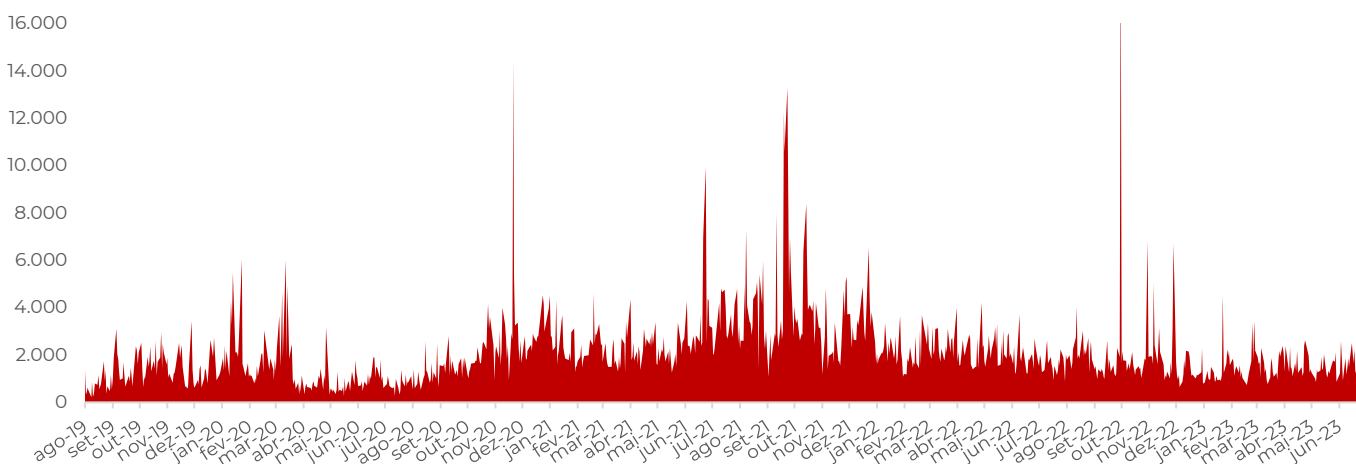
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

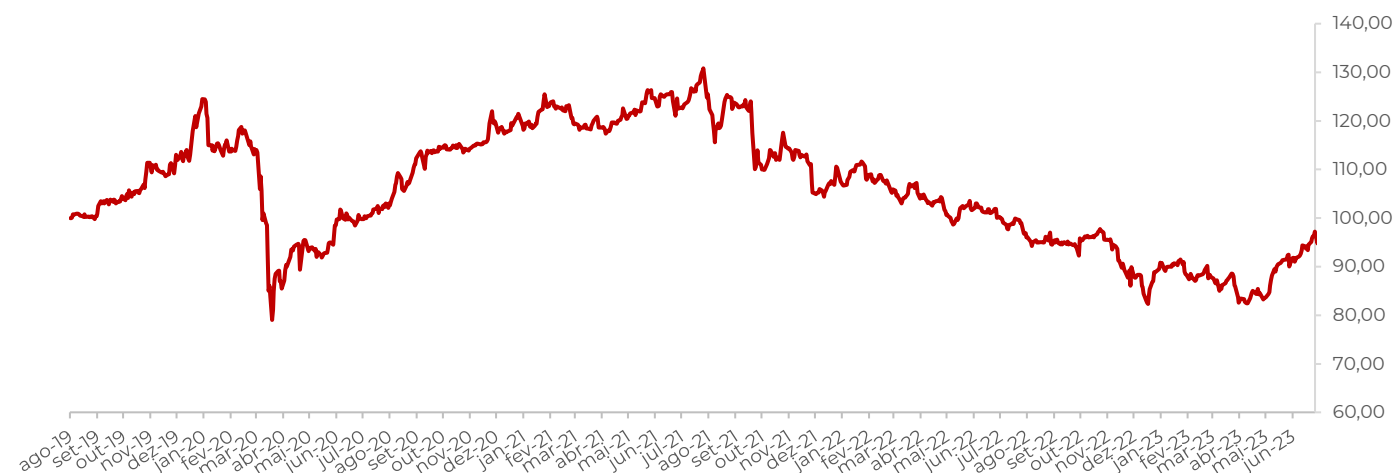
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

		jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
Volume (em R\$) total		34.976.544	31.056.927	31.056.204	36.914.954	27.603.783
Quantidade de cotas negociadas		374.442	350.806	370.572	422.943	312.280
Volume (em R\$) médio diário		1.589.843	1.411.679	1.634.537	1.538.123	1.452.831
Variação da média diária (mês)		13%	-14%	6%	6%	8%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		4%	4%	4%	5%	3%
Valor médio de negociação por cota		93,41	88,53	83,81	87,28	88,39
Preço de fechamento		97,20	92,49	84,53	85,95	87,56
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	89,40	82,75	82,01	85,00	85,90
	Máximo	96,22	92,20	84,91	88,42	91,34

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO - CONTÁBIL

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c)	9.988.600	2.728.332	12.142.382	11.539.223	7.278.687	18.029.110	61.706.333
(a) Receitas com CRIs	6.486.353	5.553.078	6.953.438	5.685.344	7.615.603	6.175.967	38.469.782
Juros	6.486.353	5.553.078	6.953.438	5.685.344	6.723.175	6.175.967	37.577.355
Outras Receitas	0	0	0	0	892.427	0	892.427
(b) Atualização Monetária dos CRIs	2.757.148	2.963.174	4.333.639	4.251.668	4.501.990	2.633.553	21.441.172
(c) Valorização dos CRIs	745.099	(5.787.920)	855.306	1.602.211	(4.838.905)	9.219.590	1.795.380
II. Receitas com FIIs	(103.713)	134.914	318.856	1.268.160	878.234	623.392	3.075.738
(a) Distribuição de Rendimentos	451.672	414.007	472.096	452.047	454.663	384.740	2.585.122
(b) Valorização das Cotas	(555.385)	(279.093)	(153.240)	816.112	423.571	238.651	490.616
III. Receitas com Fundo de Liquidez	326.140	245.090	186.460	147.852	318.699	475.547	1.699.787
IV. Despesas	1.472.518	700.106	950.195	759.647	788.463	3.046.223	7.717.153
(a) Taxa de Administração	807.400	645.177	813.304	612.349	790.728	797.408	4.466.366
(b) Taxa de Performance Paga	606.555	0	0	0	0	0	606.555
(c) Taxa de Performance Provisionada	0	0	0	77.060	(77.060)	2.185.358	2.185.358
(d) Outras Despesas	58.563	54.929	136.891	70.239	74.795	63.457	458.874
Resultado Líquido - Contábil	9.345.063	2.408.230	11.697.503	12.195.588	7.687.156	16.081.825	59.371.261
por cota (R\$)	1,15	0,30	1,44	1,50	0,95	1,98	7,31

Onde:

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

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

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



Relacionamento com Investidores

 ri@xpasset.com.br

 <https://habt.xpasset.com.br/>

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