

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Abril 2024

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\$ 779.700.755,68	Número de Cotas	8.126.783
Cota Patrimonial	R\$ 95,94	Número de Cotistas	72.298
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 pessoa física 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



15,80%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **15,80%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$91,90).



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\$ 12,96
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 12,96 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O IFIX apresentou variação negativa de 0,77% em abril de 2024. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 03 de maio, as expectativas de mercado para o IPCA de 2024 apresentaram baixa no mês (de 3,75% para 3,72%) e uma alta para o IGP-M (de 2,00% para 2,32%).

A projeção da Taxa SELIC para 2024 apresentou uma alta de 9,00% para 9,63%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em março, com variação de 1,49%. No acumulado de 12 meses, encerrado em março o índice apresentou variação positiva de 10,29%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (3,93%), IGP-M (-4,26%) e INCC-M (3,29%).

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,13/cota no mês de abril, representando *yield* anualizado de 15,80% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 12,96/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 32% da receita do mês.

A Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) média foi de 186% no mês¹, indicando que circularam nas contas das operações quase duas vezes o valor necessário para cobrir as PMTs do período.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de abril com 88,8% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 45 operações distintas, 4,7% em FIIs e 6,5% (~ R\$ 53MM) em caixa. Foram investidos R\$ 34,9 MM em três operações distintas, conforme listadas abaixo e descritas em maiores detalhes na página seguinte:

- R\$ 20,0MM no CRI GAV Porto 2 Life (Subordinada) – Operação estruturada lastreada nos recebíveis de projeto multipropriedade no Porto de Galinhas, em Ipojuca – PE. Os recursos serão utilizados para avanço e término das obras do projeto;
- R\$ 11,6MM no CRI Reserva do Vale – Operação estruturada lastreada nos recebíveis de loteamento em Santa Inês – MA. Os recursos serão utilizados para avanço e término das obras do projeto.
- R\$ 3,3MM no CRI GR Group (Mezanino) – Tranche adicional de operação estruturada nos recebíveis de seis projetos do GR Group, um dos maiores desenvolvedores de multipropriedade do país. Os recursos foram utilizados para avanço e término de obras dos projetos.

O pipeline atual conta com R\$ 12,2MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos meses, com taxa média de inflação + 10,65% a.a.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO

CRI GAV Porto 2 Life (Ipojuca – PE)

O Fundo integralizou, no mês anterior, R\$ 20MM no CRI GAV Porto 2 Life, operação estruturada lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, complexo multipropriedade com VGV de R\$ 1,5 bi localizado em Ipojuca – PE, na Praia de Muro Alto.

Os recursos serão utilizados para a conclusão das obras do empreendimento, que já apresentam 30% de avanço. O projeto possui área de 45.502 m², divisão em 08 blocos e um total de 990 apartamentos. A área de lazer conta com bar molhado, piscinas de diversos tamanhos, campo de minigolfe, sauna com vista panorâmica, sala de jogos, bangalôs na praia e três quadras esportivas. Lançado em Outubro de 2021, já está 60% vendido.

Na obra, a estrutura está na fase final, sendo que cinco dos oito blocos alcançaram 100% de execução, entrando em fase de acabamento. O efetivo em campo é de 350 funcionários e o prazo de conclusão do empreendimento é setembro/2025, sendo necessária atingir média mensal de 4,5% de produtividade até o término para que seja cumprido o planejamento.



CRI Reserva do Vale (Santa Inês – MA)

O Fundo integralizou, no mês de abril, R\$ 11,6MM no CRI Reserva do Vale, operação estruturada lastreada nos recebíveis do loteamento Reserva do Vale, desenvolvido pela Vale Dames Construções. O grupo, com 7 projetos entregues e mais de R\$ 200MM de VGV realizado, atua em todo o território do Vale do Pindaré e Gurupi, Maranhão e Nordeste.

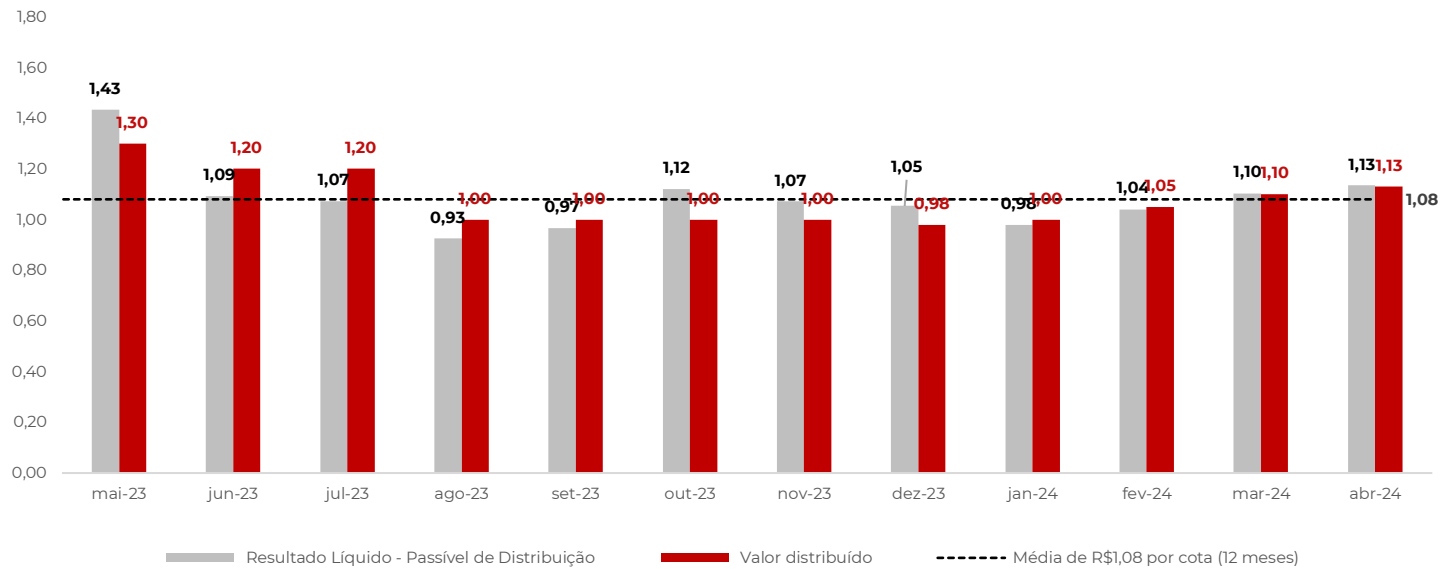
O condomínio fechado possui infraestrutura completa, incluindo paisagismo urbanístico, segurança reforçada com controle de entrada e saída e monitoramento por câmeras 24h, estação de tratamento de esgoto, pavimentação asfáltica e rede de água pluvial. Já foram vendidos 49% dos lotes.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	Semestre
I. Receitas com CRIs	11.703.691	9.136.151	9.061.343	8.231.758	8.432.014	8.126.370	9.096.118	8.993.292	8.090.962	8.436.447	8.947.508	9.381.145	34.856.063
(a) Juros	6.291.891	6.015.662	6.441.850	6.710.206	6.338.280	6.610.830	5.730.499	6.758.400	6.094.882	5.633.138	5.885.224	6.067.425	23.680.668
(b) Atualização Monetária	4.519.372	2.754.483	1.517.699	451.867	2.093.734	1.399.523	1.932.432	1.395.731	1.981.747	2.803.309	2.550.502	3.313.721	10.649.279
(c) Outras Receitas	892.427	366.005	1.101.794	1.069.685	-	1.549.204²	1.433.187	839.161	14.333	-	511.783	-	526.116
II. Receitas com outros ativos	771.512	967.963	875.359	619.369	617.076	722.717	731.405	672.329	756.403	766.139	806.528	712.514	3.041.584
(a) Distribuição de Rendimentos de FIs	454.663	439.997	432.194	385.428	377.002	373.500	364.296	374.967	377.719	380.280	352.186	340.228	1.450.414
(b) Operações no Secundário com FIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(c) Fundo de Liquidez	301.209	478.568	443.165	233.941	226.769	290.288	367.110	297.361	378.683	385.858	454.342	372.286	1.591.170
(d) Outras Receitas	15.640	49.398	-	-	13.305	58.929	-	-	-	-	-	-	-
III. Despesas	834.614	1.229.434	1.214.402	1.331.411	1.192.909	1.175.402	1.118.188	1.102.938	887.244	745.475	786.426	872.187	3.291.332
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	11.640.589	8.874.679	8.722.300	7.519.717	7.856.181	9.106.871	8.709.335	8.562.683	7.960.121	8.457.110	8.967.611	9.221.473	34.606.315
por cota (R\$)	1,43	1,09	1,07	0,93	0,97	1,12	1,07	1,05	0,98	1,04	1,10	1,13	4,26
Valor distribuído	10.564.818	9.752.140	9.752.140	8.126.783	8.126.783	8.126.783	8.126.783	7.964.247	8.126.783	8.533.122	8.939.461	9.183.265	34.782.631
por cota (R\$)	1,30	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,05	1,10	1,13	4,28

¹ Resultado caixa.



DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
abr-24	30/04/2024	1,13	13/05/2024	91,90	1,23%
mar-24	28/03/2024	1,10	12/04/2024	93,90	1,17%
fev-24	29/02/2024	1,05	12/03/2024	92,20	1,14%
jan-24	31/01/2024	1,00	09/02/2024	90,60	1,10%
dez-23	31/12/2023	0,98	12/01/2024	91,00	1,08%
nov-23	30/11/2023	1,00	12/12/2023	88,10	1,14%
out-23	31/10/2023	1,00	10/11/2023	89,50	1,12%
set-23	29/09/2023	1,00	11/10/2023	93,70	1,07%
ago-23	31/08/2023	1,00	12/09/2023	97,97	1,02%
jul-23	31/07/2023	1,20	11/08/2023	95,90	1,25%
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%

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.

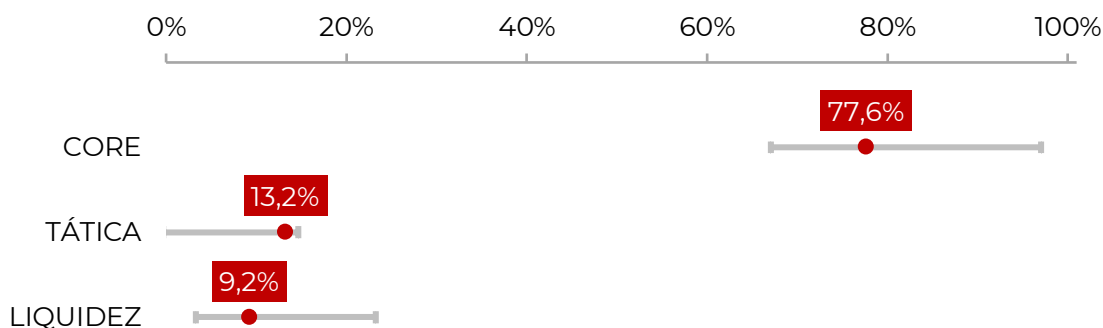
LIQUIDEZ

- 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

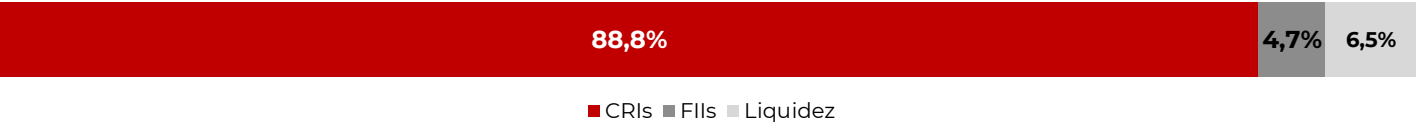
■ Valor alocado, em percentual.

— Intervalo de alocação.

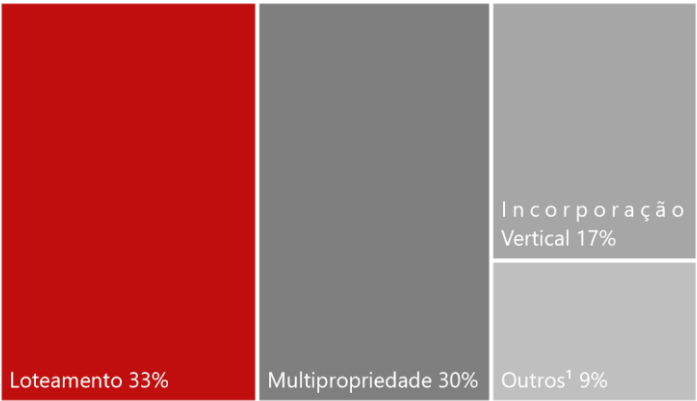


ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

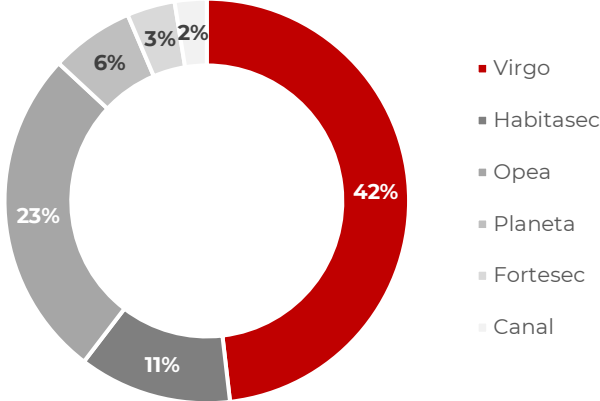


SEGMENTO²

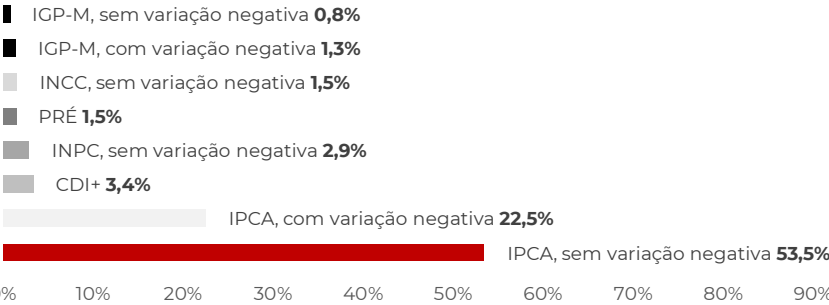


¹ Concentrado 6,9%; Energia Solar 1,8%; Estoque 0,6%.
² CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA²



INDEXADORES²

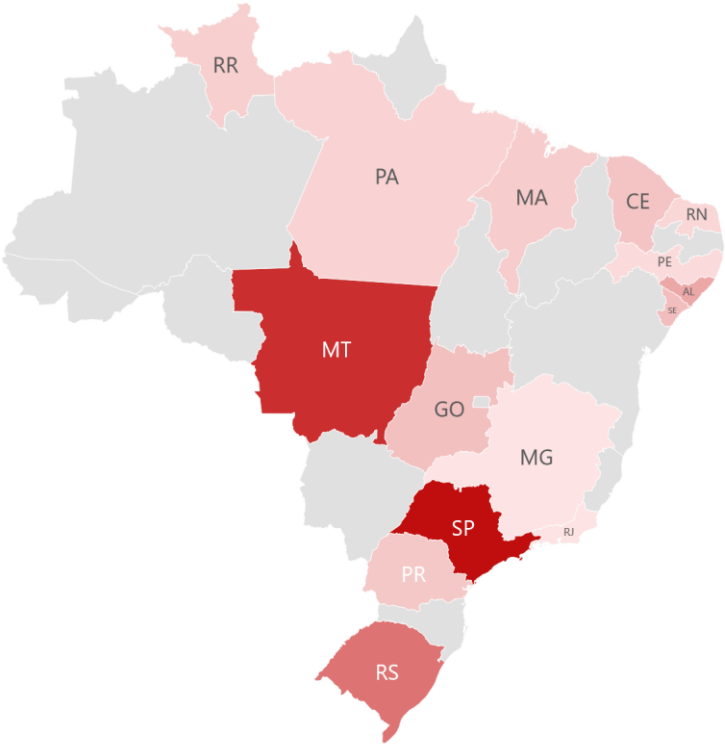


REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,87%	75,95%
CDI+	5,83%	3,44%
INPC	9,50%	2,87%
IGP-M	11,92%	2,10%
PRÉ	13,10%	1,52%
INCC	12,40%	1,51%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	27,6%	CO	29,2%
MT	23,2%	SE	26,2%
RS	14,4%	NE	24,8%
AL	7,7%	SU	17,9%
SE	4,9%	NO	2,0%
GO	4,5%		
CE	4,0%		
PR	3,5%		
MA	2,9%		
RR	2,6%		
PA	2,0%		
RN	1,6%		
PE	1,2%		
RJ	0,01%		



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV ²	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI GR Group	Opea (Sênior)	12,00%	IPCA	26/06/2029	26.576.027	3,38%	2,36	36%	346%	82%	91%
	Opea (Mezanino)	15,30%	IPCA	26/06/2029	24.573.639	3,13%	2,30	51%	237%	82%	91%
CRI Ipioca II	Virgo (Única)	12,00%	IPCA	22/12/2028	48.349.013	6,15%	1,76	49%	137%	100%	91%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	25.348.232	3,23%	2,09	53%	-	64%	65%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	17.024.874	2,17%	2,06	96%	-	64%	65%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	41.761.463	5,31%	4,07	61%	103%	100%	86%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	38.749.750	4,93%	2,35	39%	151%	100%	74%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	30.092.587	3,83%	4,26	39%	209%	99%	83%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	22.572.000	2,87%	2,72	25%	208%	100%	84%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	21.204.639	2,70%	4,30	22%	408%	100%	100%
CRI GAV Porto 2 Life	Virgo (Subordinada)	10,75%	IPCA (-)	26/03/2031	19.815.369	2,52%	3,33	38%	- ³	30%	60%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	19.165.423	2,44%	5,21	47%	419%	100%	82%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	18.760.904	2,39%	0,77	43%	65%	100%	73%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	18.725.460	2,38%	2,81	81%	-	83%	78%
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	17.546.816	2,23%	3,76	50%	155%	100%	79%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	6,50%	CDI+	13/11/2026	17.467.324	2,22%	1,29	34%	245%	100%	91%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	16.988.544	2,16%	3,27	48%	167%	100%	100%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	16.306.287	2,07%	1,59	55%	-	100%	82%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	13.370.210	1,70%	2,08	-	-	-	-
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	12.056.636	1,53%	2,23	56%	108%	100%	100%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	12.014.498	1,53%	2,01	67%	-	-	28%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	9.474.968	1,21%	1,59	34%	-	100%	71%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	2.423.436	0,31%	1,54	42%	-	100%	71%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	10,75%	IPCA	26/08/2027	11.527.959	1,47%	1,60	26%	244%	100%	97%
CRI Reserva do Vale	Bamboo (Sênior)	12,75%	IPCA	24/03/2036	11.345.340	1,44%	3,39	35%	- ³	66%	49%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	10.903.170	1,39%	2,48	48%	277%	100%	76%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	10.801.842	1,37%	2,50	49%	196%	100%	99%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	10.608.246	1,35%	1,66	37%	141%	100%	90%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	10.079.155	1,28%	4,64	56%	96%	100%	97%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.891.202	1,13%	4,23	50%	143%	100%	98%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	6.947.425	0,88%	3,19	-	-	-	-
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	1.830.081	0,23%	3,05	-	-	-	-
CRI Buriti	Virgo (Sênior)	9,00%	IPCA (-)	15/08/2030	8.690.511	1,11%	2,61	36%	174%	100%	92%
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	7.174.548	0,91%	3,45	33%	74%	100%	94%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	7.147.516	0,91%	2,77	31%	183%	100%	82%
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	5.912.340	0,75%	1,39	-	-	-	-
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	4.780.608	0,61%	1,54	14%	451%	100%	99%
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.556.432	0,58%	1,01	60%	-	72%	91%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	3.741.799	0,48%	2,94	30%	214%	100%	90%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	3.495.242	0,44%	0,48	54%	-	100%	90%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	1.699.125	0,22%	1,22	32%	169%	100%	99%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	641.479	0,08%	2,32	7%	-	100%	58%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	0	0,00%	1,10	-	-	-	-
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	0	0,00%	1,54	-	-	-	-

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.

² Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

³ Primeiro mês pós-integralização, ainda sem PMT no período.

⁴ Ativos remarcados em Comitê de Precificação do administrador do fundo – Nota-se que, no mês anterior, em conjunto, os 2 ativos já representavam apenas 0,29% do P.L do Fundo.

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
CRIs	CRIs Corporativos	77.043.059	9,80%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 9,50% a.a.)	36.006.168	4,58%
Corporativo	CRI Zavit-Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	18.045.044	2,30%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	14.048.106	1,79%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	4.718.537	0,60%
Estoque	CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a.)	4.225.205	0,54%
FIs	FIs de Recebíveis	26.819.029	3,41%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	10.157.366	1,29%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.647.626	0,59%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	4.355.000	0,55%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,38%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.606.864	0,33%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,26%

LIQUIDEZ			
Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	10.095.047	1,28%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.611.648	0,71%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.310.353	0,42%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	970.000	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	203.046	0,03%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	81.915.575*	10,42%

*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 II

Maceió – AL

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



Operação lastreada em NC, que conta com a cessão fiduciária de diversos recebíveis do Ipioca Beach Residence, complexo multipropriedade do Grupo MME – referência no mercado imobiliário de Alagoas.


GARANTIAS:

- CF dos Recebíveis, receitas de condomínio e pool do Ipioca Beach Residence;
- CF de receitas de gestão hoteleira;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life;
- Promessa de CF de vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJ;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

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 Kennedy, 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 VITACON III

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação/Estoque

SÉRIE: Sênior

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

PMT: Mensal

Operação de estoque com a Vitacon, incorporadora com foco em empreendimentos residenciais em São Paulo. A companhia já desenvolveu mais de 100 projetos e entregou 50 empreendimentos para mais de 25 mil clientes.


GARANTIAS:

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Cessão Fiduciária decorrente de vendas, passadas ou futuras, dos imóveis cedidos.

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia – 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 BURITI

Parauapebas – PA

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim), com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.


GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva dinâmico no valor de 01 PMT;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;

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 GR GROUP

Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP | Outros

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Sênior | Mezanino

TAXA: IPCA + 12,00% a.a. | IPCA + 15,30% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o timeshare do clube de férias Wyndham Club. Os recursos integralizados foram destinados para o pré-pagamento do CRI anterior e financiar a conclusão das obras dos empreendimentos Pitangui e Barretos C.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienações Fiduciárias de Participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 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

Olimpia – 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 Olimpia 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.

CRI GAV PORTO 2 LIFE

Ipojuca – PE

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Subordinada

TAXA: IPCA + 10,75%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado.


GARANTIAS:

- Fiança GAV Holding;
- Alienação Fiduciária de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto Porto 2 Life;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva e Despesas.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESERVA DO VALE

Santa Inês – MA

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: Única

TAXA: IPCA + 12,75% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 125%



Operação estruturada lastreada nos recebíveis do loteamento Reserva do Vale, desenvolvido pela Vale Dames Construções. O grupo, com 7 projetos entregues e mais de R\$ 200MM de VGV realizado, atua em todo o território do Vale do Pindaré e Gurupi, Maranhão e Nordeste.



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;
- Fundo de Obras.

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:

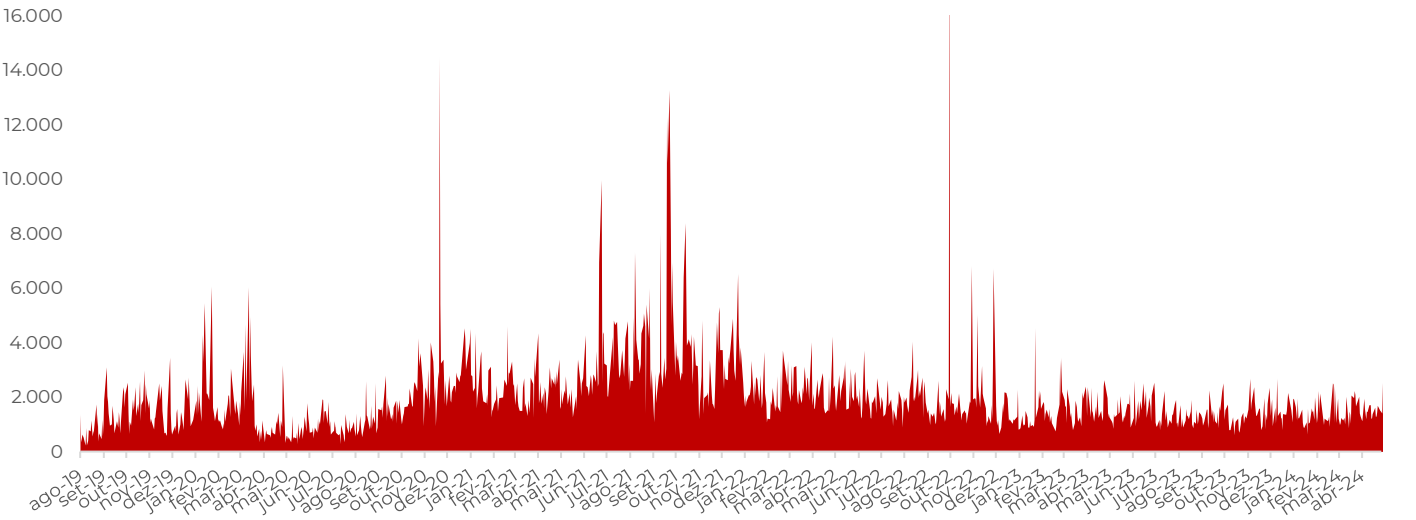
- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPes desenvolvedoras dos projetos;
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros, no valor de R\$ 340 mil;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva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

MERCADO SECUNDÁRIO

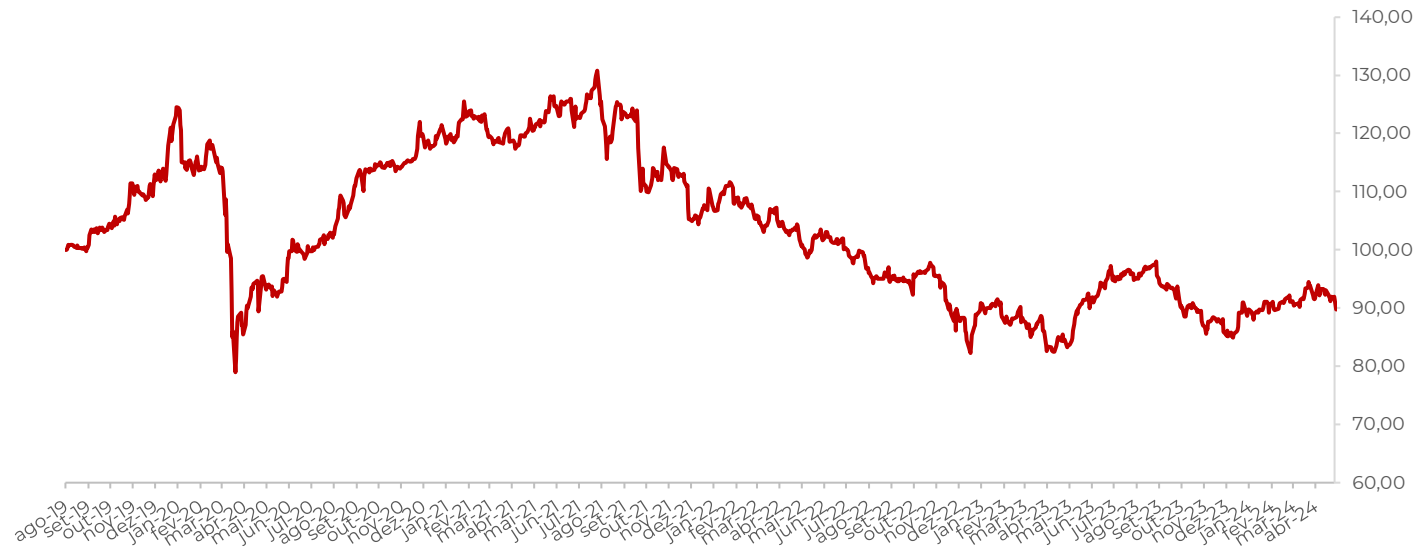
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23
Volume (em R\$) total	32.127.524	28.899.173	28.890.452	29.424.122	29.281.979
Quantidade de cotas negociadas	347.757	313.952	318.283	328.704	338.698
Volume (em R\$) médio diário	1.460.342	1.376.151	1.444.523	1.337.460	1.394.380
Variação da média diária (mês)	6%	-5%	8%	-4%	-4%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	4%	4%	4%	4%
Valor médio de negociação por cota	92,38	92,05	90,77	89,52	86,45
Preço de fechamento	91,90	93,90	92,20	90,60	91,00
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	90,50	88,57	87,90	84,35
	Máximo	94,03	94,93	92,21	93,00

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



Relacionamento com Investidores

 ri@xpasset.com.br

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

 Rua Min. Jesuino Cardoso, 633 - Conjunto 101

São Paulo - SP, 04544-051