

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Janeiro 2023

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\$ 810.671.378,92	Número de Cotas	8,126,783
Cota Patrimonial	R\$ 99,75	Número de Cotistas	68.620
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*	Tx de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Gestor	Habitat Capital Partners	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



16,72%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **16,72%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$90,98).



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\$ 13,95
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,95 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No dia 1º de Fevereiro, o Comitê de Política Monetária (Copom), do Banco Central, deliberou pela manutenção da taxa básica de juros, a Selic, em 13,75% a.a. O comitê ressaltou que a decisão reflete a incerteza quanto ao cenário econômico atual, e segue com sua estratégia de convergência da inflação para a meta no horizonte temporal de 2023 e 2024.

A expectativa do mercado (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 10 de fevereiro) para o IPCA 2023 é de 5,79%. Já para a Selic, mantém-se perspectiva de início do ciclo de cortes em 2023, com valor de 12,75% a.a. esperado ao final do ano. O IFIX encerrou o mês em patamar similar ao final de dezembro/2022, com queda de 1,6%.

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,18/cota no mês de janeiro, representando *yield* anualizado de 16,72% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,95/cota aos investidores nos últimos 12 meses. Os resultados do fundo seguem retornando à seu patamar histórico, com destaque positivo para o reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos, que representou aproximadamente 28% 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 11,6%, resultando em Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) de 236% no mês*, em linha com o desempenho indicado em relatórios anteriores. O time de gestão do Fundo segue acompanhando mensalmente os indicadores de performance e Razões de Garantia dos ativos.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de Janeiro com 91,3% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 47 operações distintas, 4,7% em FIIs e 3,9% (~ R\$ 31MM) em caixa. Durante o mês de Janeiro, foram alocados R\$ 20,38MM em CRIs, nos ativos indicados abaixo:

- (i) R\$ 8,00MM no CRI L Braga: Tranche adicional de operação no portfólio de incorporação vertical em obras localizado em Uberlândia – MG;
- (ii) R\$ 3,88MM no CRI Wanderlust: Tranche adicional de operação do portfólio, lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade localizado em Campos do Jordão – SP;
- (iii) R\$ 8,50MM no CRI Parque dos Poderes: Tranche adicional de operação do portfólio, lastreada na cessão de recebíveis de loteamento localizado em Sorriso – MT.

O pipeline atual é de R\$ 20MM em 01 nova operação de CRI, com taxa de inflação + 11,00%, e R\$ 161,9MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e deverão ser liquidadas ao longo de 24 meses conforme avanço de obras e/ou vendas. Destas, R\$ 54,53MM tem liquidação prevista nos próximos três meses, com taxa média de inflação + 10,77% a.a e CDI + 5,00% a.a.

EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

Até o dia 20 de fevereiro, foram realizadas integralizações de três tranches adicionais de CRIs no portfólio, totalizando R\$ 7,4MM, e os recursos foram destinados à conclusão das obras dos respectivos empreendimentos. Com isso, o Fundo encontra-se 92,4% alocado em CRIs, 4,7% em FIIs e 2,9% em caixa.

Ainda, conforme divulgado em 20 de janeiro de 2023, foi aprovada a consulta sobre a formalização da substituição do prestador de serviço de gestão do Fundo, da Habitat para a XP Vista, em razão de simples sucessão. Conforme fato relevante divulgado no dia 25 de fevereiro de 2022, a atual gestora do Fundo, Habitat Capital Partners Asset Management Ltda teve suas cotas adquiridas pela XP Vista Asset Management Ltda. Dando sequência aos atos da Aquisição, a XP Vista pretende realizar a incorporação societária da Habitat no prazo de até 12 (doze) meses a contar do encerramento da assembleia ("Incorporação").

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

CRI INFINITY (Rondonópolis - MT)

A equipe de engenharia do Fundo visitou a obra no mês de janeiro, onde foi possível acompanhar de perto a estratégia de produção que o time de campo está adotando.

A obra está em fase de estrutura, com 20% do serviço executado, e outras frentes também já em andamento, como alvenaria, instalações, entre outras. O efetivo atual é de 50 funcionários em campo, com produtividade média de 2% nos últimos meses e total de 22% da obra realizada.



Com o avanço da estrutura e evolução da alvenaria, mais frentes de trabalho estão sendo liberadas, sendo previsto aumento de produtividade mensal para 4%. O prazo de conclusão do empreendimento é dezembro de 2025.

A operação tem valor total de emissão de R\$ 72,17MM, sendo R\$ 22,2MM já integralizados, e R\$49,97MM a serem integralizados em tranches futuras. As Razões de Garantia seguem enquadradas, e o projeto encontra-se 60% vendido, com inadimplência de apenas 3,2% considerando a base de dados de janeiro.

CRI VILLAREDO (Barra dos Coqueiros - SE)

A obra segue evoluindo em ritmo acelerado nos últimos meses, registrando a melhor produção mensal medida até agora, de 9%. Em janeiro, a equipe técnica do Fundo visitou o empreendimento e conseguiu evidenciar as atividades acontecendo, com destaque para os avanços na pavimentação, estruturas e edificações das praças e orla.

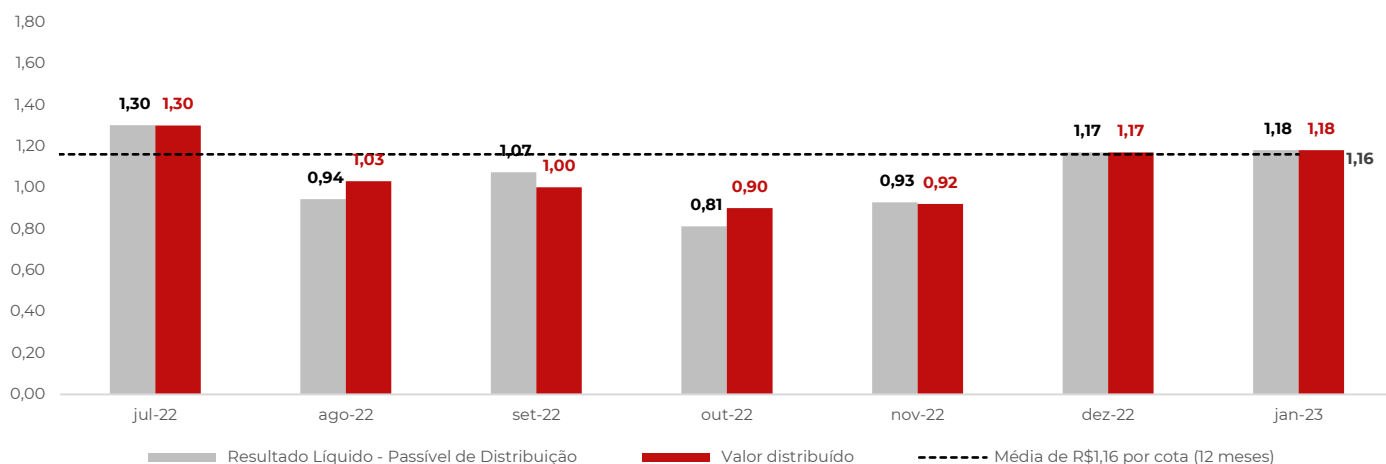
Ainda, foi possível verificar durante a visita que a equipe responsável pela obra está bem estruturada, com material estocado e sem nenhum ponto de atenção. O efetivo em campo verificado foi de 160 funcionários, número considerado positivo pelo time de engenharia do Fundo.



O percentual de evolução acumulada é de 68%, e, para os próximos meses, o planejamento indica necessidade de novo crescimento de produtividade. A previsão de entrega do empreendimento é de julho de 2023. A carteira de recebíveis segue com inadimplência baixa, de apenas 1,7%, e o projeto encontra-se 99,8% vendido, com apenas 2 lotes ainda em estoque. As Razões de Garantia da operação permanecem enquadradas e dentro das expectativas da equipe de gestão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	Semestre
I. Receitas com CRIs	11.183.385	9.099.618	7.049.906	6.424.115	7.761.255	9.918.920	9.653.741	9.653.741
(a) Juros	6.202.710	6.528.598	6.058.405	6.123.184	6.227.611	6.340.837	6.624.603	6.624.603
(b) Atualização Monetária	4.518.306	2.571.020	991.501	300.932	1.533.644	2.571.946	3.016.269	3.016.269
(c) Outras Receitas	462.369	-	-	-	-	1.006.136	12.869	12.869
II. Receitas com outros ativos	1.047.820	1.033.076	894.253	687.120	526.339	610.317	801.376	801.376
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	475.252	351.515	439.130	368.188	383.183	390.829	451.711	451.711
(b) Operações no Secundário com FIIs	(44.537)	-	-	-	-	-	8.116	8.116
(c) Fundo de Liquidez	617.105	681.561	455.123	318.932	143.155	219.487	333.041	333.041
(d) Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	8.507	8.507
III. Despesas	1.663.688	2.471.687	(780.160)²	507.433	751.218	1.019.356	865.495	865.495
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	10.567.516	7.661.008	8.724.319	6.603.802	7.536.376	9.509.880	9.589.622	9.589.622
por cota (R\$)	1,30	0,94	1,07	0,81	0,93	1,17	1,18	1,18
Valor distribuído	10.564.818	8.370.586	8.126.783	7.314.105	7.476.640	9.508.336	9.589.604	9.589.604
por cota (R\$)	1,30	1,03	1,00	0,90	0,92	1,17	1,18	1,18

¹ O DRE contábil estratificado com pode ser verificado na página 25.² A linha de despesas do mês foi positiva devido à reversão de valor provisionado para taxa de performance do fundo, dada revisão da marcação a mercado de alguns CRIs no portfólio.

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
jan-23	31/01/2023	1,18	12/01/2023	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%
jun-22	30/06/2022	1,30	12/07/2022	101,90	1,28%
mai-22	31/05/2022	1,40	10/06/2022	103,53	1,35%
abr-22	29/04/2022	1,25	12/05/2022	104,16	1,20%
mar-22	31/03/2022	1,20	12/04/2022	107,20	1,12%
fev-22	24/02/2022	1,30	11/03/2022	107,10	1,21%

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

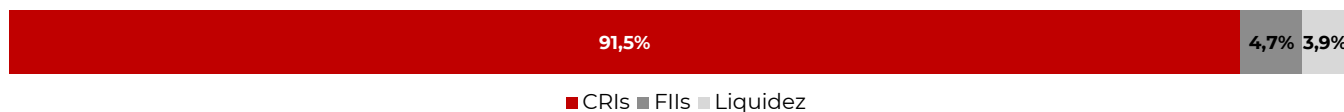
O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de *dividend yield* e considera o valor da cota (*) com base no fechamento do mês de referência. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
jan-23	1,18	1,30%	16,72%	90,98	2,45%	3,75%
dez-22	1,17	1,32%	17,01%	88,80	-0,52%	0,80%
nov-22	0,92	1,03%	13,09%	89,26	-8,01%	-6,98%
out-22	0,90	0,93%	11,72%	97,03	3,19%	4,12%
set-22	1,00	1,06%	13,54%	94,03	-3,10%	-2,04%
ago-22	1,03	1,06%	13,51%	97,04	-1,95%	-0,89%
jul-22	1,30	1,31%	16,95%	98,97	-2,88%	-1,56%
jun-22	1,30	1,28%	16,43%	101,90	-1,57%	-0,30%
mai-22	1,40	1,35%	17,49%	103,53	-0,60%	0,75%
abr-22	1,25	1,20%	15,39%	104,16	-2,84%	-1,64%
mar-22	1,20	1,12%	14,29%	107,20	0,09%	1,21%
fev-22	1,30	1,21%	15,58%	107,10	-3,18%	-1,97%

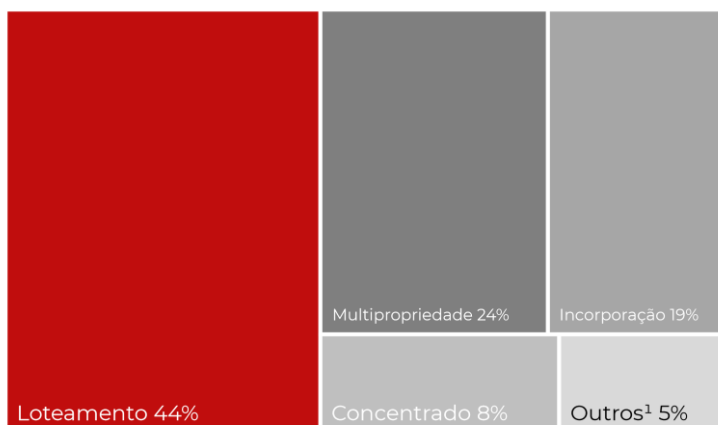
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
* Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00						
jan-23	1,18	1,18%	15,12%	90,98	2,45%	3,63%
dez-22	1,17	1,17%	14,98%	88,80	-0,52%	0,65%
nov-22	0,92	0,92%	11,62%	89,26	-8,01%	-7,09%
out-22	0,90	0,90%	11,35%	97,03	3,19%	4,09%
set-22	1,00	1,00%	12,68%	94,03	-3,10%	-2,10%
ago-22	1,03	1,03%	13,08%	97,04	-1,95%	-0,92%
jul-22	1,30	1,30%	16,77%	98,97	-2,88%	-1,58%
jun-22	1,30	1,30%	16,77%	101,90	-1,57%	-0,27%
mai-22	1,40	1,40%	18,16%	103,53	-0,60%	0,80%
abr-22	1,25	1,25%	16,08%	104,16	-2,84%	-1,59%
mar-22	1,20	1,20%	15,39%	107,20	0,09%	1,29%
fev-22	1,30	1,30%	16,77%	107,10	-3,18%	-1,88%

ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

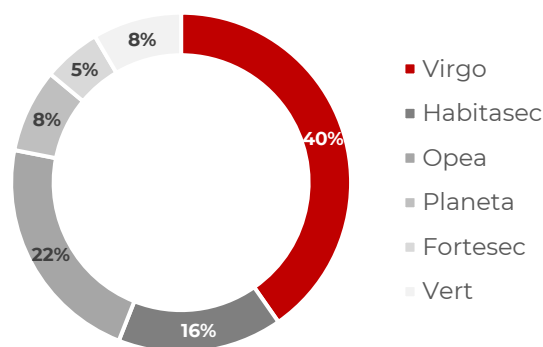


SEGMENTO

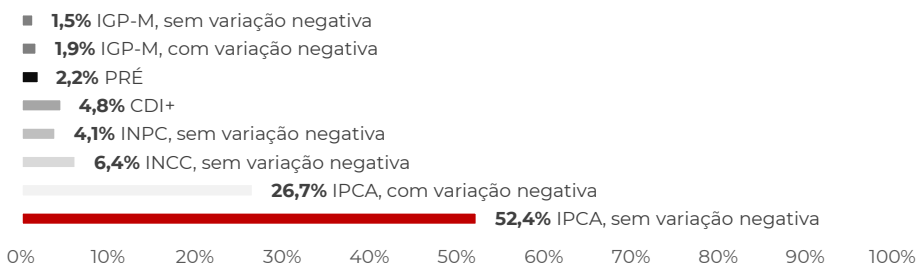


¹ Energia Solar 2,1%; Condomínio 1,7%; Estoque 1,5%; Condo-hotel 0,1%

SECURITIZADORA



INDEXADORES

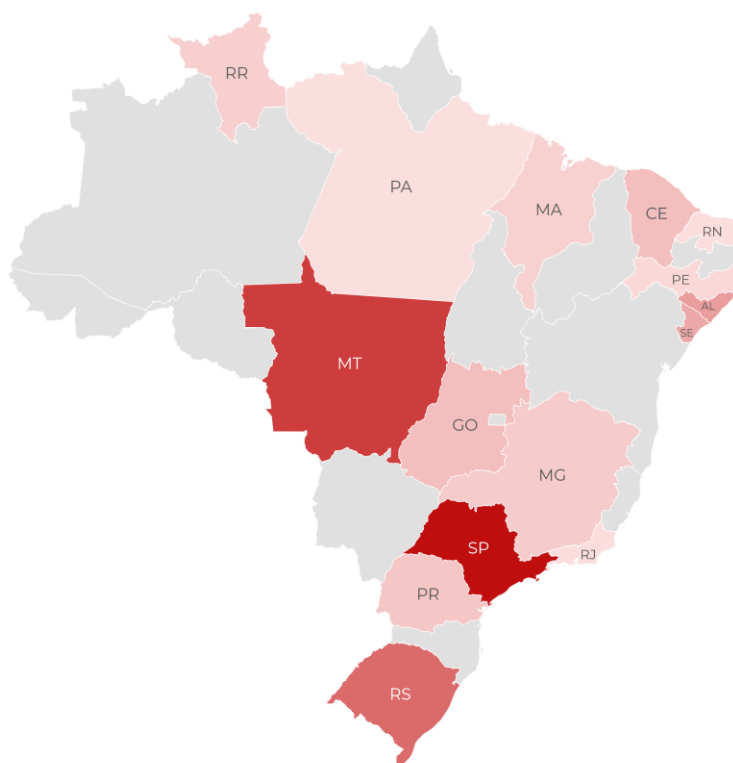


REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,61%	79,14%
INCC	12,15%	6,39%
CDI+	4,97%	4,76%
INPC	9,50%	4,08%
IGP-M	11,94%	3,46%
PRÉ	13,24%	2,16%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	26,0%	SE	29,6%
MT	20,2%	CO	24,6%
RS	14,7%	NE	24,5%
AL	8,5%	SU	18,2%
SE	7,2%	NO	3,1%
CE	4,5%		
GO	4,4%		
PR	3,5%		
MG	2,9%		
RR	2,4%		
MA	2,4%		
PE	1,3%		
RJ	0,7%		
RN	0,7%		
PA	0,6%		



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.

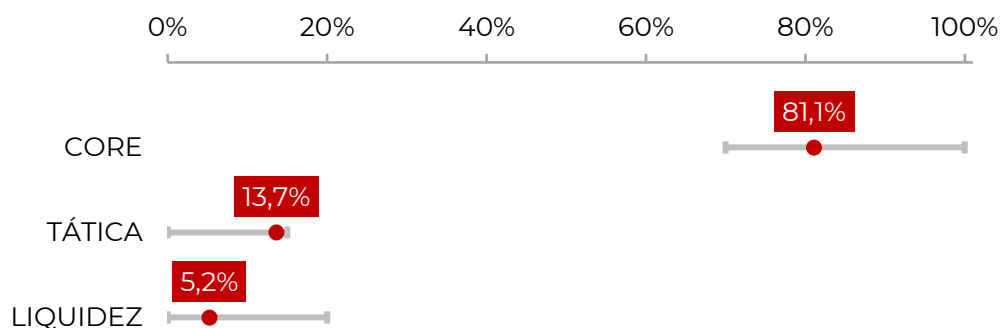
LIQUIDEZ

- 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.



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	62.886.947	7,76%	2,25	46%	146%	100%	83%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	46.250.261	5,71%	4,48	60%	141%	99%	85%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	44.998.131	5,55%	2,87	45%	181%	100%	75%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	31.206.071	3,85%	4,64	45%	433%	86%	59%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	30.270.590	3,73%	2,95	35%	175%	100%	85%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	22.331.946	2,75%	2,61	44%	N/A	97%	81%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	6.984.184	0,86%	2,47	58%	N/A	97%	81%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	28.389.958	3,50%	4,56	26%	315%	98%	98%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	28.284.889	3,49%	2,62	45%	N/A	99%	89%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	23.336.624	2,88%	5,87	56%	384%	94%	77%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	11.841.365	1,46%	3,09	60%	N/A	22%	60%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	10.572.388	1,30%	3,02	108%	N/A	22%	60%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	20.411.384	2,52%	1,89	43%	745%	71%	88%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesecc (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	18.864.545	2,33%	1,45	43%	97%	100%	73%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	18.180.555	2,24%	3,76	47%	177%	100%	100%
CRI LBraga Construtora	Habitasec (Única)	11,50%	INCC	26/08/2026	18.153.951	2,24%	3,02	59%	N/A	34%	69%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	16.252.209	2,00%	1,59	33%	377%	100%	98%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	15.404.586	1,90%	2,83	42%	155%	100%	85%
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	15.356.880	1,89%	2,19	70%	169%	64%	99%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	14.253.113	1,76%	2,21	45%	181%	100%	96%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	13.000.090	1,60%	2,96	50%	197%	100%	100%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	12.817.108	1,58%	3,08	-	N/A	-	-
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	12.487.265	1,54%	3,69	74%	N/A	29%	79%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	12.038.487	1,49%	5,10	58%	197%	100%	97%
CRI Maraú Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	11.430.226	1,41%	3,42	64%	227%	23%	72%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	8.826.697	1,09%	3,60	54%	111%	76%	95%
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	2.339.091	0,29%	3,41	68%	87%	76%	95%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	10.851.114	1,34%	1,70	54%	N/A	100%	90%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	9.408.377	1,16%	3,02	-	N/A	-	-
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	9.289.234	1,15%	3,31	34%	104%	100%	90%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.829.728	1,09%	4,66	58%	97%	100%	90%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	8.154.378	1,01%	3,25	35%	169%	100%	86%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	7.917.848	0,98%	2,04	24%	441%	100%	99%
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesecc (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	6.874.096	0,85%	1,96	-	-	100%	-
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesecc (Sênior)	10,50%	IPCA	20/06/2029	4.441.859	0,55%	2,61	26%	225%	100%	89%
	Fortesecc (Mez. Sênior)	11,00%	IPCA	20/06/2029	2.346.112	0,29%	2,60	39%	152%	100%	89%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	6.029.501	0,74%	3,15	25%	N/A	97%	57%
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	5.448.969	0,67%	1,39	50%	150%	100%	90%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	4.184.630	0,52%	3,35	31%	495%	100%	94%
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.112.390	0,51%	2,12	60%	N/A	72%	86%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	3.829.034	0,47%	3,34	38%	N/A	50%	51%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesecc (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	3.233.138	0,40%	2,09	-	-	100%	-
CRI Residencial Morada Verde	Fortesecc (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	2.637.352	0,33%	1,79	32%	255%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesecc (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	1.353.613	0,17%	1,48	-	-	100%	-
CRI Ibis Style São Paulo Downtown ²	Fortesecc (Sênior)	11,32%	IPCA	21/11/2022	1.072.669	0,13%	-	-	-	-	-
CRI New York Residence ³	Habitasec (Subordinada)	13,00%	IPCA (-)	24/12/2024	1.010.756	0,12%	-	-	-	-	-
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	658.194.340	81%	3,12	48%	236%	94%	88%

N/A: 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 O CRI Ibis Style São Paulo Downtown venceu no dia 21/11/2022, e o pagamento do Saldo Devedor remanescente foi acertado com a companhia, com previsão de quitação no primeiro trimestre de 2023.³ O CRI New York Residence foi vendido pelo fundo em dezembro, restando apenas a venda de parte de uma das séries que estava em *lockup*, e foi vendida em fevereiro/2023.As informações da tabela desta página utilizam para cálculo a base do *servicer* e relatórios da securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	26.638.334	3,29%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.837.725	1,21%
NCR11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	5.000.000	0,62%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.369.823	0,54%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.378.614	0,29%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,25%
CRIs	CRIs Concentrados	84.291.166	10,40%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10% a.a.)	39.610.045	4,89%
Corporativo	CRI Medabil (IPCA + 10,5% a.a.)	18.191.742	2,24%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	15.383.969	1,90%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,5% a.a.)	11.105.409	1,37%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	11.215.512	1,38%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.736.908	0,71%
SNC11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.377.679	0,42%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.015.000	0,13%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	904.300	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	181.626	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	31.342.783*	3,87%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

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



Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão dos Recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade, 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
COTA: 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
COTA: 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
COTA: 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
COTA: 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
COTA: 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
COTA: 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
COTA: 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

COTA: 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

COTA: Sênior

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

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: 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

COTA: Única

TAXA: IPCA + 9,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues, 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
COTA: 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

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: 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
COTA: Única
TAXA: IPCA + 12,00% 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
COTA: Única
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 145%



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort, 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

COTA: 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

COTA: 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

COTA: N/A

TAXA: IPCA + 8,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%



O loteamento Nova Cidade está sendo construído 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 LBRAGA CONSTRUTORA

Uberlândia – MG | Itajubá – MG

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

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

PMT: Mensal, full cash sweep

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



Operação que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Vendas Futuras de dois empreendimentos da LBraga Construtora – o Edifício Vangarden Living e o Edifício Itália. A LBraga já entregou 08 empreendimentos em Itajubá – MG, e o empreendimento de Uberlândia na Granja Marileusa, primeiro bairro planejado da cidade projetado em 2013.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE e LBraga;
- Alienação Fiduciária dos imóveis dos empreendimentos, a ser convertida em AF das Unidades em estoque;
- Coobrigação das devedoras;
- Aval do sócio pessoa física;
- Fundo de Obras (110%);
- Fundo de Reserva (03 PMTs de juros).

CRI WANDERLUST EXPERIENCE

Campos do Jordão – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: 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

COTA: Senior / 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

COTA: 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

COTA: 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

COTA: 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

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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



GARANTIAS:

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

CRI VILAREDO BARRA

Barra dos Coqueiros – SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: 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

COTA: 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

COTA: 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

COTA: 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 LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar – SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior / Mezanino

TAXA: IPCA + 10,50% a.a. / IPCA + 11,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada em CCB. O Loteamento TerrazuL CJ (Colinas do Barão), em Cajamar (SP), já está finalizado e conta com 218 lotes. No município, estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO Caruaru – PE

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

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



GARANTIAS:

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

CRI CIDADE JARDIM II Campos dos Goytacazes – RJ

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

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



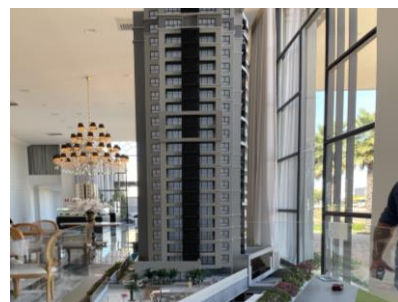
GARANTIAS:

- Cessão de 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
COTA: 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 para 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
COTA: Única
TAXA: IPCA + 8,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi ALLURE RESIDENCE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: 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 foi projetado próximo às principais vias de acesso da região, com plantas inteligentes e área de lazer completa



GARANTIAS:

- Cessão de créditos dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Reserva (06 PMTs);
- Fundo de Obras.

CRi CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
COTA: 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 IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo – SP

SEGMENTO: Condo-hotel
COTA: Sênior
TAXA: IPCA + 11,32% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis do Ibis Styles São Paulo Downtown, condo-hotel em São Paulo-SP, na Rua 25 de Março. O empreendimento é operado pela Accor Hotels, grupo presente em mais de 100 países, com 32 marcas em mais de 3.700 estabelecimentos.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das ações da cedente;
- Alienação Fiduciária de 96 unidades do empreendimento;
- Fiança e coobrigação do sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

CRi JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Sênior
TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 115%

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



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 RESIDENCIAL MORADA VERDE Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: 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 as obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido.



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GAFISA

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

SEGMENTO: Incorporação/Estoque

COTA: 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

COTA: 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

COTA: 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

COTA: 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.

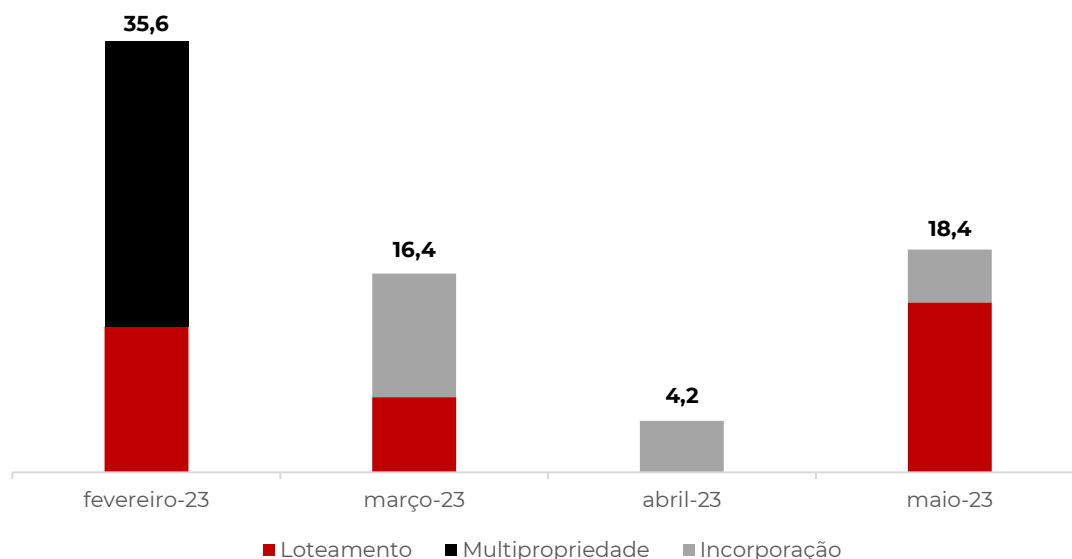


GARANTIAS:

- 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.

PIPELINE*

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação*
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 20,00	R\$ 20,00	IPCA	11,0%	fev/23
TOTAL (Novas Operações)							
CRI Wanderlust	Multipropriedade	Core	R\$ 3,55	R\$ 3,55	CDI	5,0%	fev/23
CRI Jardins Boulevard	Loteamento	Core	R\$ 3,00	R\$ 3,00	IPCA	9,5%	fev/23
CRI Villaredo	Loteamento	Core	R\$ 9,00	R\$ 9,00	IPCA	9,0%	fev/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 5,18	R\$ 27,49	IPCA	9,8%	mar/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 5,00	R\$ 13,66	IPCA	11,0%	mar/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 6,20	R\$ 11,65	IPCA	11,0%	mar/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 4,24	R\$ 22,49	IPCA	11,3%	abr/23
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R\$ 14,00	R\$ 19,15	IPCA	12,5%	mai/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,37	R\$ 27,49	IPCA	9,8%	mai/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 3,57	R\$ 22,49	IPCA	11,3%	jun/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 5,45	R\$ 11,65	IPCA	11,0%	jun/23
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 60,00	R\$ 106,44	Inflação +	10,83%	
			R\$ 3,55	R\$ 3,55	CDI +	5,00%	

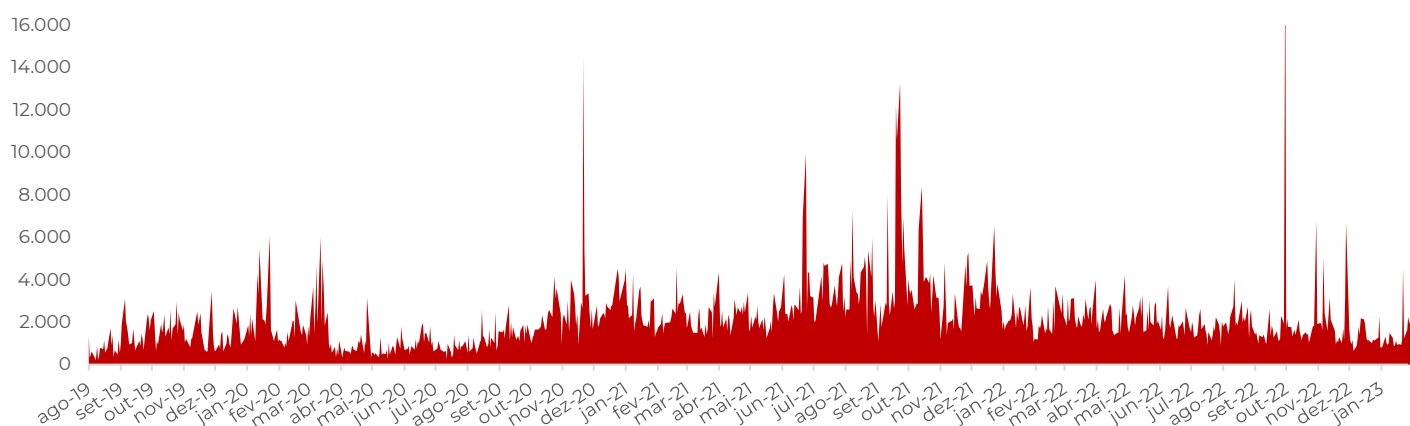
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

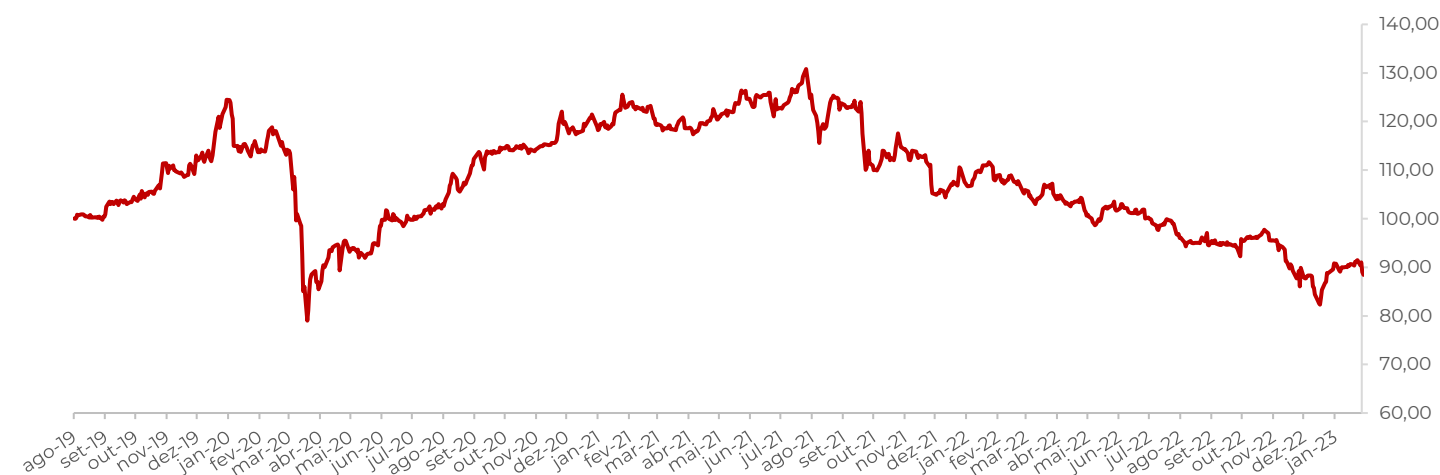
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	jan/23	dez/22	nov/22	out/22	set/22
Volume (em R\$) total	29.675.637	35.108.460	42.296.063	49.807.142	32.008.310
Quantidade de cotas negociadas	328.325	405.216	454.409	520.270	338.091
Volume (em R\$) médio diário	1.348.893	1.526.455	2.014.098	2.371.769	1.454.923
Variação da média diária (mês)	-12%	-24%	-15%	63%	-36%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	4%	5%	6%	4%
Valor médio de negociação por cota	90,38	86,64	93,08	95,73	94,67
Preço de fechamento	90,98	88,80	89,26	97,03	94,03
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	88,00	87,23	91,41	93,00
	Máximo	91,98	89,89	96,10	96,01

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO - CONTÁBIL

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez/22	jan/23	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c)	11.780.497	17.289.621	1.389.505	2.479.947	9.945.662	9.388.999	9.988.600	9.988.600
(a) Receitas com CRIs	6.524.031	6.804.540	6.142.523	6.055.535	6.193.925	6.727.757	6.486.353	6.486.353
Juros	6.061.662	6.804.540	6.141.749	6.055.535	6.193.925	6.727.757	6.486.353	6.486.353
Outras Receitas	462.369	0	774	0	0	0	0	0
(b) Atualização Monetária dos CRIs	3.575.105	2.711.951	147.670	(442.421)	787.388	2.512.153	2.757.148	2.757.148
(c) Valorização dos CRIs	1.681.361	7.773.130	(4.900.688)	(3.133.167)	2.964.349	149.089	745.099	745.099
II. Receitas com FIs	519.063	(56.245)	(152.111)	9.113	(902.895)	638.076	(103.713)	(103.713)
(a) Distribuição de Rendimentos	475.252	351.515	515.421	363.009	383.183	390.829	451.672	451.672
(b) Valorização das Cotas	43.811	(407.760)	(667.532)	(353.896)	(1.286.078)	247.246	(555.385)	(555.385)
III. Receitas com Fundo de Liquidez	617.105	681.561	247.679	318.746	143.949	218.814	326.140	326.140
IV. Despesas	1.663.688	2.471.687	(569.967)	354.556	580.579	896.564	1.472.518	1.472.518
(a) Taxa de Administração	859.976	943.235	808.485	781.447	749.517	778.485	807.400	807.400
(b) Taxa de Performance Paga	6.524.121	0	0	0	0	0	606.555	606.555
(c) Taxa de Performance Provisionada	773.948	1.478.392	(1.454.344)	(518.096)	51.238	56.225	0	0
(d) Outras Despesas	29.764	50.060	75.893	91.205	(220.176)	61.854	58.563	58.563
Resultado Líquido - Contábil	11.252.977	15.443.251	2.055.039	2.453.249	8.606.137	9.349.324	9.345.063	9.345.063
por cota (R\$)	1,38	1,90	0,25	0,30	1,06	1,15	1,15	1,15

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.



A GESTORA

QUEM SOMOS

A **Habitat Capital Partners Asset Management** é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos Estruturados, com R\$ 828 milhões sob gestão atualmente. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

- ✓ **Originação** em todas as regiões do Brasil;
- ✓ **Diferenciação setorial** com capacidade de entender setores pouco atendidos (loteamentos e multipropriedade), garantindo acesso a operações exclusivas;
- ✓ **Modelo de estruturação 'não-negociável'** com incorporação de modelo de garantias, covenants e padrão de diligência em todas as operações de CRI;
- ✓ **Controle integrado** e acompanhamento recorrente das operações investidas;

Relacionamento com Investidores

 ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3164-6949

 habitatcp.com.br/habt11

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