

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Fevereiro 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\$ 803.311.542,03	Número de Cotas	8,126,783
Cota Patrimonial	R\$ 98,85	Número de Cotistas	69.694
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



17,74%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **17,74%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$87,56).



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\$ 13,85
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,85 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A expectativa do mercado (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 13 de março) para o IPCA 2023 é de 5,96%, alta de 0,17% em relação ao divulgado quatro semanas atrás. 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. Ainda, foi divulgado no dia 10 de março o IPCA de fevereiro, totalizando +0,84% no mês. O IFIX fechou o mês em queda de -0,46%.

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota no mês de fevereiro, representando *yield* anualizado de 17,74% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,85/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 33% 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 11,24%, resultando em Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) de 237% no mês*, em linha com o desempenho indicado em relatórios anteriores.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de Fevereiro com 91,0% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 45 operações distintas, 4,7% em FIIs e 4,3% (~ R\$ 34,8MM) em caixa. Durante o período, foram alocados R\$ 7,48MM em CRIs, nos ativos indicados abaixo:

- (i) R\$ 0,93MM no CRI Loteamento Nova Cidade: Tranche adicional de operação no portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento localizado em Guarapuava – PR;
- (ii) R\$ 3,55MM no CRI Wanderlust Experience Hotel: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade localizado em Campos do Jordão – SP;
- (iii) R\$ 3,00MM no CRI Jardins Boulevard: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento localizado em Caucaia – CE.

EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

Até o dia 13 de março, foi realizada integralização de uma nova operação no portfólio do Fundo, bem como a integralização parcial de uma tranche adicional de CRI no portfólio, totalizando R\$ 23,5MM. Com isso, o Fundo encontra-se 93,9% alocado em CRIs, 4,7% em FIIs e 1,4% em caixa.

O pipeline atual é de R\$ 139,37MM 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\$ 47,98MM tem liquidação prevista nos próximos três meses, com taxa média de inflação + 10,85% a.a. O time de gestão segue atento ao gerenciamento de caixa para liberações de tranches adicionais em 2023, que deve ser beneficiado pela entrega, e consequente repasse bancário, de operações de incorporação no portfólio.

Ainda, reforçando o compromisso do time de gestão com a transparência, disponibilizamos em nosso [site](https://www.habitatcp.com.br/habt11) uma planilha de Fundamentos contendo as principais informações sobre a carteira do fundo e resultados.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

CRI BrDU – Alta Vista Parque (Rondonópolis - MT)

A equipe de engenharia do Fundo visitou o empreendimento Alta Vista Parque em fevereiro. O projeto, que faz parte do CRI BrDU, é um loteamento aberto localizado em Rondonópolis – MT.

Com a renovação da Licença de Instalação, que havia vencido, as obras estão agora em fase de finalização e o prazo para conclusão das atividades é abril de 2023. Toda a infraestrutura, bem como praças e acerto de lote estão finalizados, e o foco atual é o acerto de uma das ruas do empreendimento que sofreu erosão e está sendo recuperada, além da execução do reservatório.



Ainda, existe uma equipe de manutenção presente no local, cuidando da parte já finalizada e visando manter o empreendimento em boas condições até a entrega.

O loteamento encontra-se 93% vendido, com inadimplência da carteira em 7%. No agregado, o CRI, que é composto também por outros empreendimentos localizados em Luziânia – GO e Imperatriz – MA, está 84% vendido, com inadimplência de 12%. Apesar do nível de garantia confortável, foi possível observar aumento da inadimplência da carteira no segundo semestre de 2022, pressionando o fluxo mensal de recebíveis.

Visando a melhora do fluxo, a companhia iniciou em 2023 novas estratégias nas três praças de vendas, realizou distratos de clientes inadimplentes e reforçou sua política e formato de cobrança de parcelas. O time de gestão do Fundo vem realizando reuniões quinzenais para entender e questionar as medidas adotadas, bem como sua eficácia.

CRI JARDINS BOULEVARD (Caucaia - CE)

O loteamento Jardins Boulevard, localizado em Caucaia – CE, contempla 776 lotes residenciais de alto padrão. O projeto está 79% vendido, montante já suficiente para o pagamento da dívida, e a inadimplência da carteira de recebíveis vem caindo ao longo dos últimos meses, chegando a 3,3% em janeiro.

A obra está em fase final, com 96% executado e previsão de entrega para abril/2023. O efetivo de funcionários em campo está alto e as atividades estão com ritmo acelerado de produção. O foco atual dos serviços está na área comum, com o acabamento das áreas de lazer.

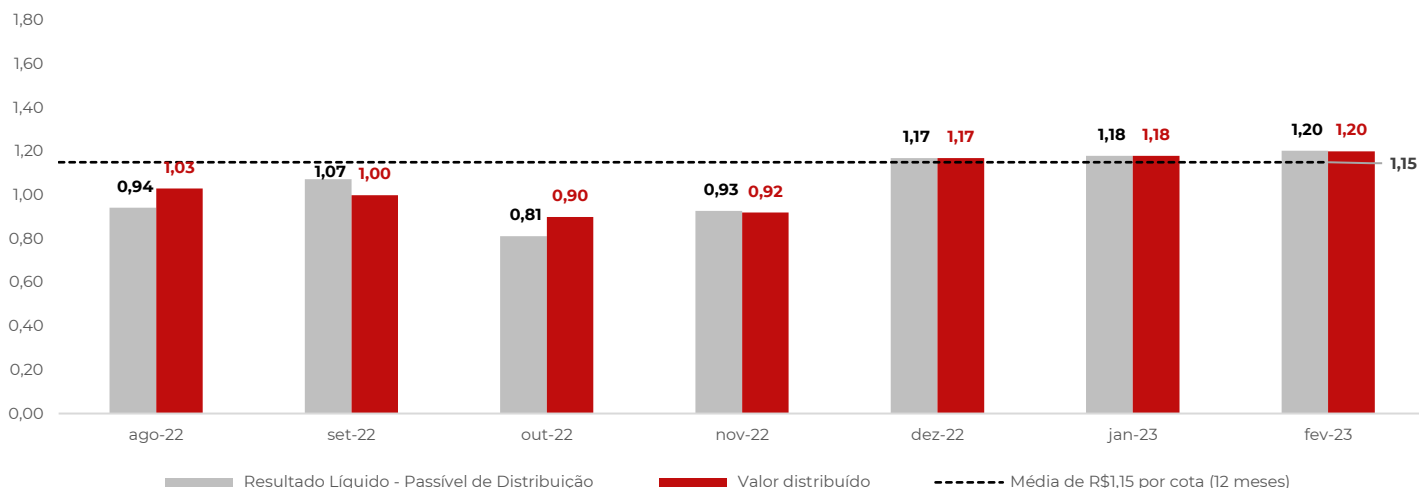


Existe também uma equipe dedicada à finalização da pavimentação, atividade que apresentou boa evolução nos últimos meses e possui ainda bastante material estocado para conclusão. Outros serviços, como rede elétrica, execução de ETE e paisagismo também estão sendo executados.

Visando atestar o término das atividades dentro do planejado, bem como a conferência final do produto a ser entregue aos clientes, a equipe de engenharia do Fundo já tem visita agendada ao empreendimento no final de março/2023.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Semestre
I. Receitas com CRIs	9.099.618	7.049.906	6.424.115	7.761.255	9.918.920	9.653.741	9.833.797	19.487.538
(a) Juros	6.528.598	6.058.405	6.123.184	6.227.611	6.340.837	6.624.603	6.330.951	12.955.554
(b) Atualização Monetária	2.571.020	991.501	300.932	1.533.644	2.571.946	3.016.269	3.486.638	6.502.907
(c) Outras Receitas	-	-	-	-	1.006.136	12.869	16.208	29.077
II. Receitas com outros ativos	1.033.076	894.253	687.120	526.339	610.317	801.376	718.821	1.520.196
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	351.515	439.130	368.188	383.183	390.829	451.711	414.007	865.718
(b) Operações no Secundário com FIIs	-	-	-	-	-	8.116	-	8.116
(c) Fundo de Liquidez	681.561	455.123	318.932	143.155	219.487	333.041	304.814	637.855
(d) Outras Receitas	-	-	-	-	-	8.507	-	8.507
III. Despesas	2.471.687	(780.160)²	507.433	751.218	1.019.356	865.495	769.781	1.635.275
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.661.008	8.724.319	6.603.802	7.536.376	9.509.880	9.589.622	9.782.836	19.372.459
por cota (R\$)	0,94	1,07	0,81	0,93	1,17	1,18	1,20	2,38
Valor distribuído	8.370.586	8.126.783	7.314.105	7.476.640	9.508.336	9.589.604	9.752.140	19.341.744
por cota (R\$)	1,03	1,00	0,90	0,92	1,17	1,18	1,20	2,38

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
fev-23	28/02/2023	1,20	10/03/2023	87,56	1,37%
jan-23	31/01/2023	1,18	12/02/2023	90,98	1,30%
dez-22	31/12/2022	1,17	12/01/2023	88,80	1,32%
nov-22	30/11/2022	0,92	12/12/2022	89,26	1,03%
out-22	31/10/2022	0,90	11/11/2022	97,03	0,93%
set-22	30/09/2022	1,00	11/10/2022	94,03	1,06%
ago-22	31/08/2022	1,03	12/09/2022	97,04	1,06%
jul-22	29/07/2022	1,30	12/08/2022	98,97	1,31%
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%

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						
fev-23	1,20	1,37%	17,74%	87,56	-3,76%	-2,39%
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%

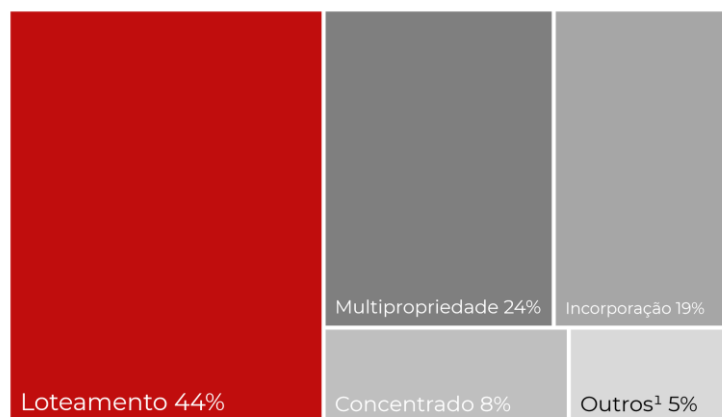
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
* Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00						
fev-23	1,20	1,20%	15,39%	87,56	-3,76%	-2,56%
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%

ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

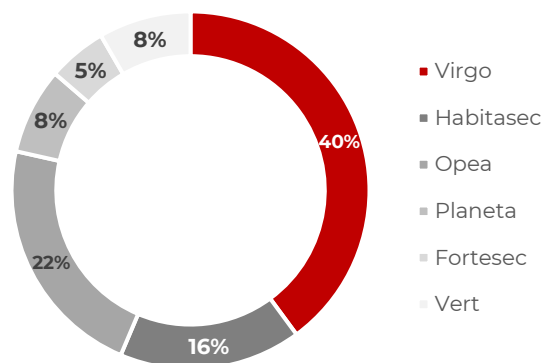


SEGMENTO

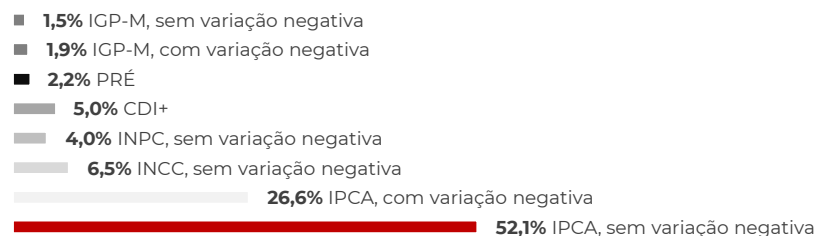


¹ Energia Solar 2,1%; Condomínio 1,7%; Estoque 1,3%; Condo-hotel 0,1%

SECURITIZADORA



INDEXADORES

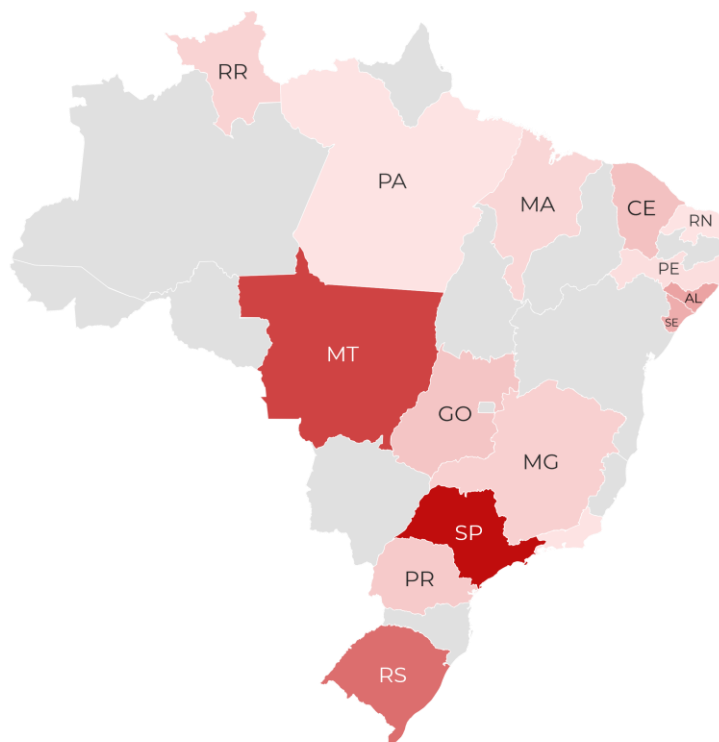


REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,59%	78,81%
INCC	12,16%	6,48%
CDI+	4,99%	5,05%
INPC	9,50%	4,02%
IGP-M	11,94%	3,47%
PRÉ	13,24%	2,18%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	26,3%	SE	29,9%
MT	19,9%	NE	24,3%
RS	14,8%	CO	24,1%
AL	8,4%	SU	18,4%
SE	7,1%	NO	3,2%
CE	4,7%		
GO	4,3%		
PR	3,7%		
MG	2,9%		
RR	2,5%		
MA	2,2%		
PE	1,3%		
RN	0,7%		
RJ	0,7%		
PA	0,7%		



ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

Estratégia CORE

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

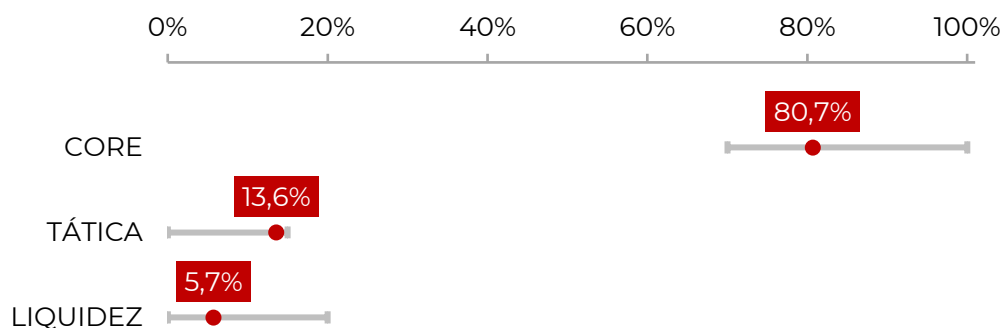
LIQUIDEZ

- 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	61.039.771	7,60%	1,76	44%	155%	100%	85%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	44.521.000	5,54%	2,80	45%	155%	100%	73%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	42.156.230	5,25%	4,44	60%	128%	99%	84%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	30.900.600	3,85%	4,60	44%	338%	88%	60%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	22.355.553	2,78%	2,50	45%	N/A	97%	80%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	6.982.559	0,87%	2,37	59%	N/A	97%	80%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	29.310.073	3,65%	2,92	35%	144%	100%	85%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	28.401.871	3,54%	4,53	25%	335%	98%	99%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	28.321.310	3,53%	2,50	45%	N/A	99%	89%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	26.025.114	3,24%	5,79	58%	431%	96%	79%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	23.775.947	2,96%	1,75	29%	593%	79%	90%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	10.799.551	1,34%	2,98	54%	N/A	24%	60%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	9.623.243	1,20%	2,91	101%	N/A	24%	60%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	18.525.027	2,31%	3,71	46%	193%	100%	100%
CRI L Braga Construtora	Habitasec (Única)	11,50%	INCC	26/08/2026	17.917.430	2,23%	4,50	43%	N/A	36%	70%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	17.226.759	2,14%	1,37	42%	95%	100%	71%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	15.992.318	1,99%	1,87	32%	364%	100%	98%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	15.344.183	1,91%	2,79	42%	164%	100%	85%
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	14.847.811	1,85%	2,20	65%	313%	68%	100%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	14.018.763	1,75%	2,15	45%	183%	100%	96%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	12.919.736	1,61%	2,91	50%	193%	100%	100%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	12.869.810	1,60%	2,97	-	N/A	-	-
CRI Loteamento Nova Cidade	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	12.863.577	1,60%	5,05	59%	114%	100%	98%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	12.224.783	1,52%	3,59	74%	N/A	41%	79%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	8.592.498	1,07%	3,65	54%	244%	76%	96%
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	2.336.544	0,29%	3,46	68%	188%	76%	96%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	10.901.306	1,36%	1,56	54%	N/A	100%	90%
CRI Marau Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	10.821.358	1,35%	3,48	65%	338%	28%	74%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	9.447.607	1,18%	2,90	-	N/A	-	-
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.833.089	1,10%	4,61	57%	155%	100%	91%
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	8.642.735	1,08%	3,26	33%	150%	100%	91%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	8.086.595	1,01%	3,19	35%	192%	100%	86%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	7.786.900	0,97%	1,98	23%	495%	100%	99%
CRI Condomínio Leão Dourado¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	6.802.223	0,85%	1,89	-	-	-	-
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sênior)	10,50%	IPCA	20/06/2029	4.395.839	0,55%	2,56	25%	205%	100%	89%
	Fortesec (Mez. Sênior)	11,00%	IPCA	20/06/2029	2.327.085	0,29%	2,54	39%	138%	100%	89%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	5.278.183	0,66%	3,03	21%	N/A	100%	58%
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	4.742.004	0,59%	1,35	49%	163%	100%	90%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	4.159.407	0,52%	3,30	31%	402%	100%	95%
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.132.181	0,51%	2,00	58%	N/A	72%	91%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	3.671.478	0,46%	3,21	29%	N/A	50%	51%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	3.192.044	0,40%	2,02	-	-	100%	-
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	2.596.172	0,32%	1,73	32%	278%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	1.326.672	0,17%	1,56	-	-	100%	-
CRI Ibis Style São Paulo Downtown²	Fortesec (Sênior)	11,32%	IPCA	20/11/2023	1.080.917	0,13%	-	-	-	-	-
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	648.115.857	80,68%	3,14	46%	237%	90%	84%

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

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.

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	26.373.847	3,28%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.770.704	1,22%
NCR11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	5.000.000	0,62%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.230.921	0,53%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.320.049	0,29%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,26%
CRIs	CRIs Concentrados	82.745.717	10,30%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10,00% a.a.)	39.905.292	4,97%
Corporativo	CRI Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	18.128.283	2,26%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	15.294.743	1,90%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	9.417.398	1,17%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	11.202.205	1,39%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.749.434	0,72%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.330.378	0,41%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.023.000	0,13%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	910.000	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	189.393	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	34.873.916*	4,34%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

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



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



GARANTIAS:

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

CRI BRDU URBANISMO

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

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



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



GARANTIAS:

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

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO

Gramado – RS

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



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



GARANTIAS:

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

CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI EDIFÍCIO SKY

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior / Subordinada
TAXA: INCC + 11,50% a.a. / INCC + 15,94% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A



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



GARANTIAS:

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

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 13,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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



GARANTIAS:

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

CRI CUMARU GOLF SP

São Paulo – SP

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



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



GARANTIAS:

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

CRI INFINITY

Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior / Subordinada
TAXA: IPCA + 9,80% a.a. / IPCA + 11,35% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PARQUE DOS PODERES

Sorriso – MT

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



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



GARANTIAS:

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

CRI MARAÚ MAR RESIDENCE

Aracaju – SE

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



Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis do Marau 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
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

Olímpia – 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 Suites. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 6º mais visitado da América Latina em 2021.



GARANTIAS:

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

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão – SE

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



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



GARANTIAS:

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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto – SP

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

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

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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



GARANTIAS:

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

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

Cachoeirinha – RS

SEGMENTO: Incorporação Horizontal

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



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



GARANTIAS:

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

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava – PR

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: N/A

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%



O loteamento Nova Cidade está 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

SÉRIE: 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

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: 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

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 LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar – SP

SEGMENTO: Loteamento

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



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



GARANTIAS:

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

CRI CIDADE JARDIM II Campos dos Goytacazes – RJ

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



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



GARANTIAS:

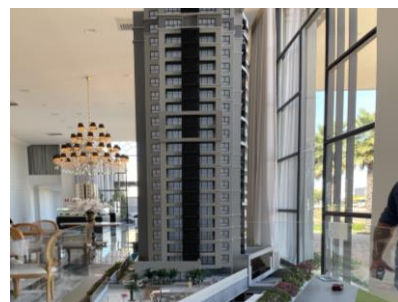
- Cessão de Créditos e Fiduciária dos créditos imobiliários de titularidade da cedente;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI ALTA VISTA Rondonópolis – MT

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



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



GARANTIAS:

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

CRI RESIDENCIAL COPACABANA Catalão – GO

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ALLURE RESIDENCE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A

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



GARANTIAS:

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

CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
SÉRIE: Única
TAXA: CDI + 6,18% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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



GARANTIAS:

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

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo – SP

SEGMENTO: Condo-hotel
SÉRIE: 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 dos sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

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 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).

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.

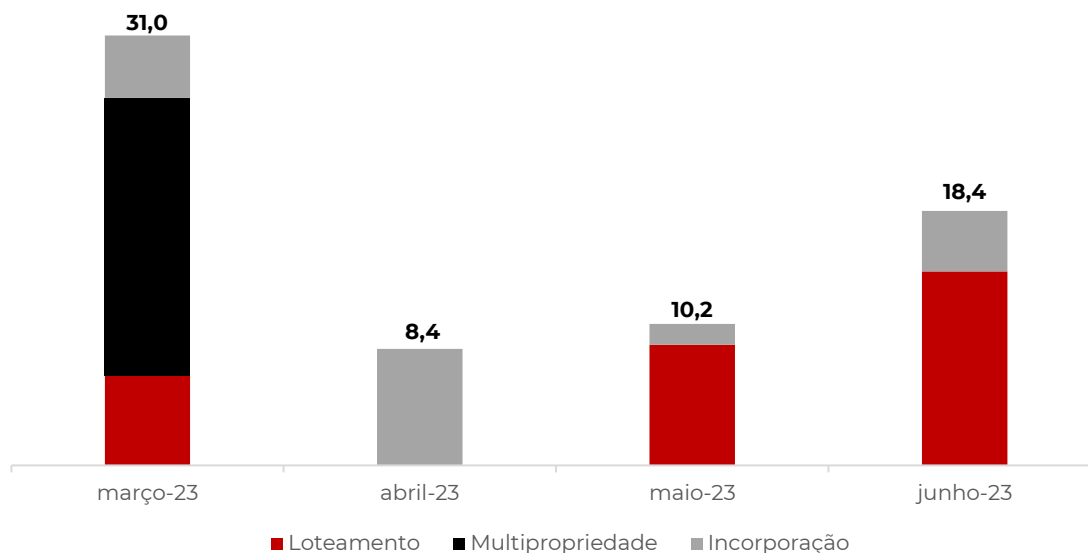


GARANTIAS:

- 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.

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%	mar/23
TOTAL (Novas Operações)							
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R\$ 3,50	R\$ 9,00	IPCA	9,0%	mar/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 1,00	R\$ 27,49	IPCA	9,8%	mar/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 3,00	R\$ 11,65	IPCA	11,0%	mar/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 3,50	R\$ 13,66	IPCA	11,0%	mar/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,00	R\$ 22,49	IPCA	11,3%	abr/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,18	R\$ 27,49	IPCA	9,8%	abr/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 3,24	R\$ 22,49	IPCA	11,3%	abr/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 3,20	R\$ 11,65	IPCA	11,0%	mai/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 1,50	R\$ 13,66	IPCA	11,0%	mai/23
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R\$ 5,50	R\$ 9,00	IPCA	9,0%	mai/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,37	R\$ 27,49	IPCA	9,8%	jun/23
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R\$ 14,00	R\$ 19,15	IPCA	12,5%	jun/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 5,45	R\$ 11,65	IPCA	11,0%	jul/23
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 53,43	R\$ 103,44	Inflação +	10,87%	

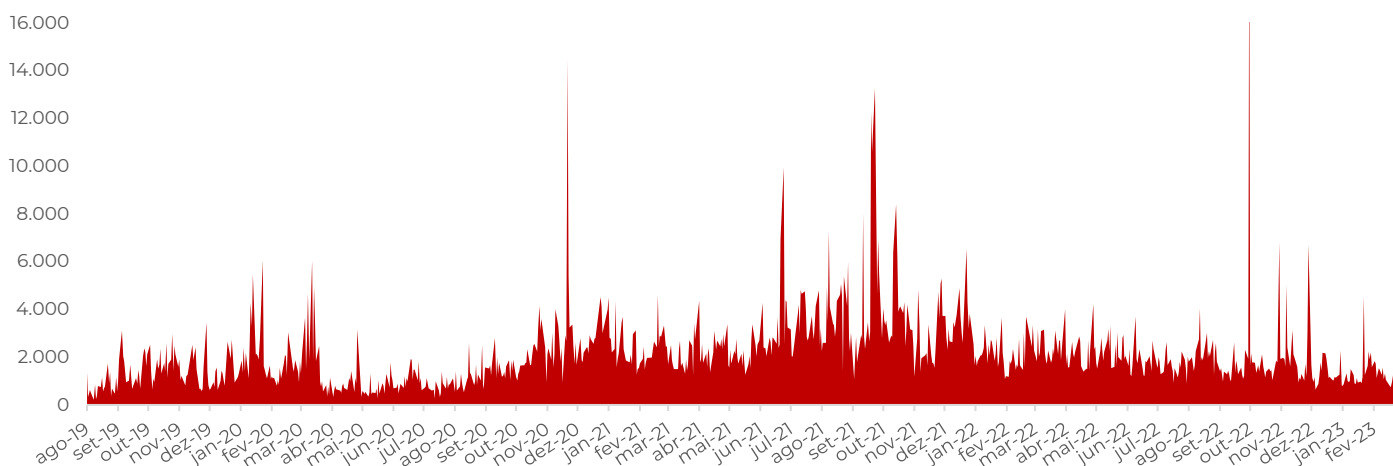
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

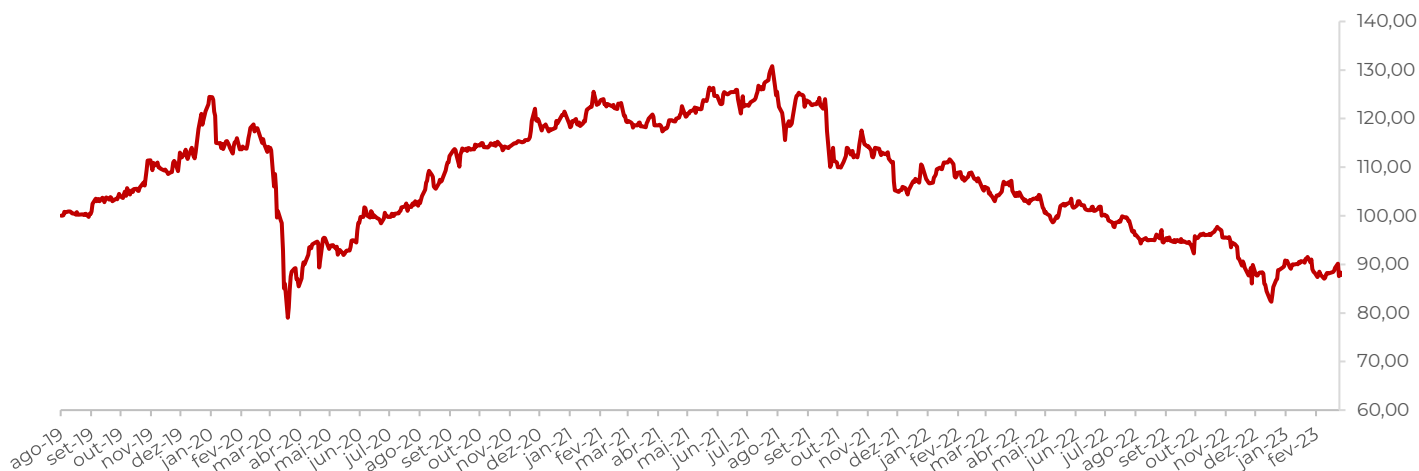
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

		fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22
Volume (em R\$) total		27.603.783	29.675.637	35.108.460	42.296.063	49.807.142
Quantidade de cotas negociadas		312.280	328.325	405.216	454.409	520.270
Volume (em R\$) médio diário		1.452.831	1.348.893	1.526.455	2.014.098	2.371.769
Variação da média diária (mês)		8%	-12%	-24%	-15%	56%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		3%	4%	4%	5%	6%
Valor médio de negociação por cota		88,39	90,38	86,64	93,08	95,73
Preço de fechamento		87,56	90,98	88,80	89,26	97,03
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	85,90	88,00	81,60	87,23	91,41
	Máximo	91,34	91,98	89,89	96,10	97,96

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO - CONTÁBIL

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan/23	fev/23	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c)	17.289.621	1.389.505	2.479.947	9.945.662	9.388.999	9.988.600	2.728.332	12.716.932
(a) Receitas com CRIs	6.804.540	6.142.523	6.055.535	6.193.925	6.727.757	6.486.353	5.553.078	12.039.430
Juros	6.804.540	6.141.749	6.055.535	6.193.925	6.727.757	6.486.353	5.553.078	12.039.430
Outras Receitas	0	774	0	0	0	0	0	0
(b) Atualização Monetária dos CRIs	2.711.951	147.670	(442.421)	787.388	2.512.153	2.757.148	2.963.174	5.720.323
(c) Valorização dos CRIs	7.773.130	(4.900.688)	(3.133.167)	2.964.349	149.089	745.099	(5.787.920)	(5.042.821)
II. Receitas com FIs	(56.245)	(152.111)	9.113	(902.895)	638.076	(103.713)	134.914	31.200
(a) Distribuição de Rendimentos	351.515	515.421	363.009	383.183	390.829	451.672	414.007	865.679
(b) Valorização das Cotas	(407.760)	(667.532)	(353.896)	(1.286.078)	247.246	(555.385)	(279.093)	(834.479)
III. Receitas com Fundo de Liquidez	681.561	247.679	318.746	143.949	218.814	326.140	245.090	571.229
IV. Despesas	2.471.687	(569.967)	354.556	580.579	896.564	1.472.518	700.106	2.172.624
(a) Taxa de Administração	943.235	808.485	781.447	749.517	778.485	807.400	645.177	1.452.577
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	606.555	0	606.555
(c) Taxa de Performance Provisionada	1.478.392	(1.454.344)	(518.096)	51.238	56.225	0	0	0
(d) Outras Despesas	50.060	75.893	91.205	(220.176)	61.854	58.563	54.929	113.492
Resultado Líquido - Contábil	15.443.251	2.055.039	2.453.249	8.606.137	9.349.324	9.345.063	2.408.230	11.753.292
por cota (R\$)	1,90	0,25	0,30	1,06	1,15	1,15	0,30	1,45

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