

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Abril 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\$ 805.720.277,15	Número de Cotas	8,126,783
Cota Patrimonial	R\$ 99,14	Número de Cotistas	71.038
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



19,60%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **19,60%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$84,53).



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\$ 13,92
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,92 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A expectativa do mercado (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 28 de abril) para o IPCA 2023 é de 6,05%, alta de 0,12% em relação ao divulgado quatro semanas atrás. Já para a Selic, no dia 03 de maio, o Copom deliberou pela manutenção do patamar atual de 13,75% a.a. O IFIX fechou o mês em alta de 3,52%.

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,27/cota no mês de abril, representando *yield* anualizado de 19,60% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,92/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 36% da receita do mês.

O desempenho das carteiras de recebíveis que servem como garantia dos CRIs no portfólio segue saudável, com inadimplência média da carteira em 10,67%, resultando em Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) de 224% no mês¹, em linha com o desempenho indicado em relatórios anteriores.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de Abril com 92,0% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 45 operações distintas, 4,6% em FIIs e 3,3% (~ R\$ 26,9MM) em caixa. Durante o período, foram alocados R\$ 9MM em CRIs, nos ativos indicados abaixo:

- (i) R\$ 3,00MM no CRI Maraú Mar Residence: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento localizado em Aracaju – SE;
- (ii) R\$ 3,50MM no CRI Alta Vista: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis – MT;
- (iii) R\$ 2,50MM no CRI Infinity: Tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis – MT.

EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

Até o dia 12 de maio, foram realizadas duas integralizações de tranches adicionais de CRI no portfólio, totalizando R\$ 3,7MM. Com isso, o Fundo encontra-se 92,5% alocado em CRIs, 4,6% em FIIs e 2,9% em caixa.

O pipeline atual conta com R\$ 37,26MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos três meses, com taxa média de inflação + 11,15% a.a. O time de gestão segue atento ao gerenciamento de caixa para liberações de tranches adicionais em 2023, que vem sendo beneficiado pelo avanço dos repasses bancários de diversas operações no portfólio.

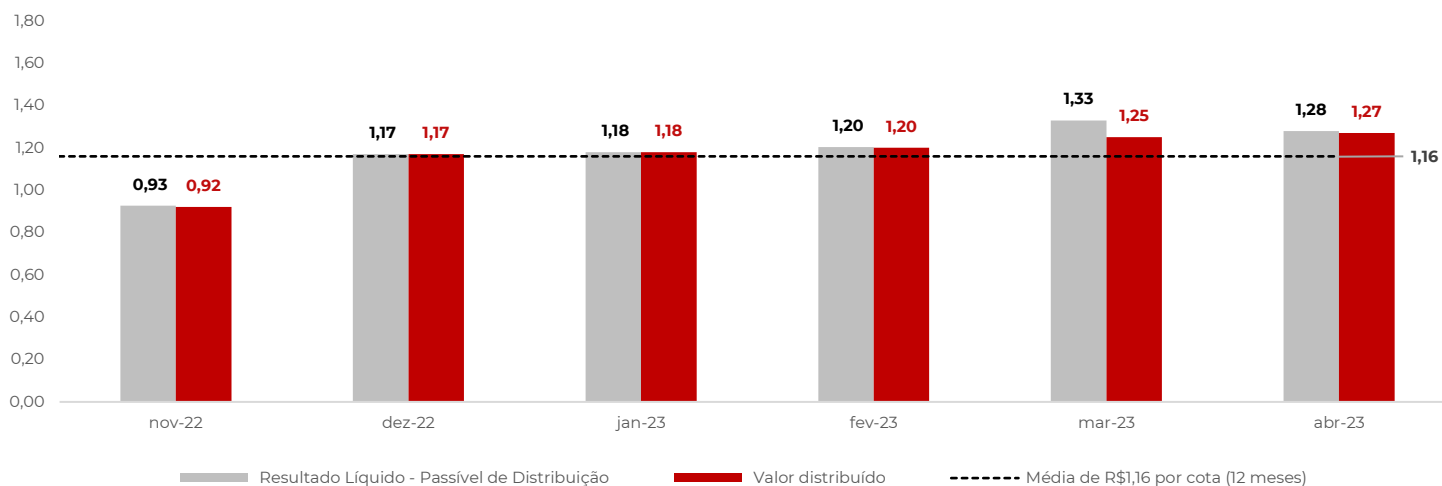
Ainda, em linha com o indicado no comunicado ao mercado publicado em abril, está sendo divulgado, em anexo (a partir da página 27), **Relatório trimestral de Monitoramento de Ativos**. O mesmo contempla análise mais detalhada sobre o desempenho das carteiras de recebíveis e obras das operações investidas pelo Fundo, *rating*² interno de cada operação, bem como maiores comentários sobre o trabalho de gestão ativa e perspectivas futuras.

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

² Rating desenvolvido pela gestora com base em critérios internos de monitoramento.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Semestre
I. Receitas com CRIs	7.761.255	9.918.920	9.653.741	9.833.797	11.078.954	10.608.801	41.175.293
(a) Juros	6.227.611	6.340.837	6.624.603	6.330.951	5.925.366	6.557.353	25.438.273
(b) Atualização Monetária	1.533.644	2.571.946	3.016.269	3.486.638	5.153.588	4.051.448	15.707.942
(c) Outras Receitas	-	1.006.136	12.869	16.208	-	-	29.077
II. Receitas com outros ativos	526.339	610.317	801.376	718.821	618.123	595.292	2.733.611
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	383.183	390.829	451.711	414.007	427.993	452.047	1.745.758
(b) Operações no Secundário com FIIs	-	-	8.116	-	-	(4.608)	3.508
(c) Fundo de Liquidez	143.155	219.487	333.041	304.814	187.911	147.852	973.618
(d) Outras Receitas	-	-	8.507	-	2.219	0	10.727
III. Despesas	751.218	1.019.356	865.495	769.781	894.448	756.212	3.285.936
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.536.376	9.509.880	9.589.622	9.782.836	10.802.628	10.447.881	40.622.968
por cota (R\$)	0,93	1,17	1,18	1,20	1,33	1,29	5,00
Valor distribuído	7.476.640	9.508.336	9.589.604	9.752.140	10.158.479	10.321.014	39.821.237
por cota (R\$)	0,92	1,17	1,18	1,20	1,25	1,27	4,90

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

DIVIDENDOS

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

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

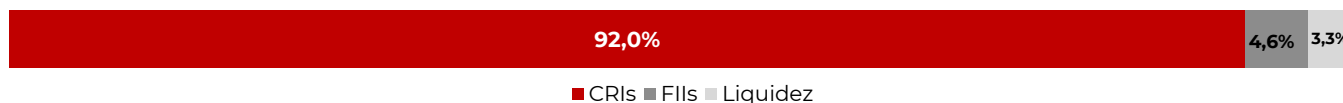
O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de *dividend yield* e considera o valor da cota (*) com base no fechamento do mês de referência. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

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						
abr-23	1,27	1,50%	19,60%	84,53	-1,65%	-0,15%
mar-23	1,25	1,45%	18,92%	85,95	-1,84%	-0,38%
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%

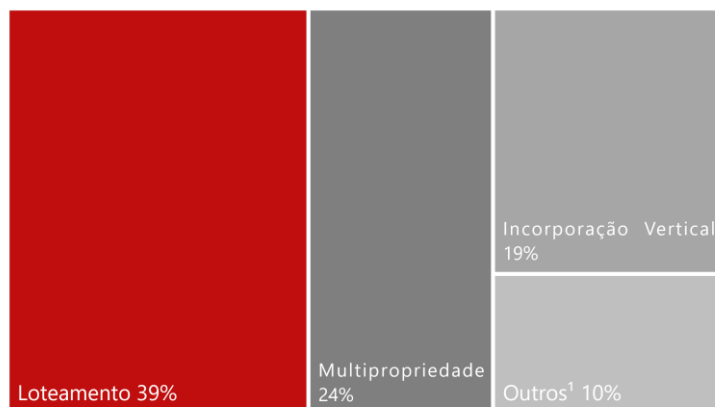
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
* Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00						
abr-23	1,27	1,27%	16,35%	84,53	-1,65%	-0,38%
mar-23	1,25	1,25%	16,08%	85,95	-1,84%	-0,59%
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%

ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

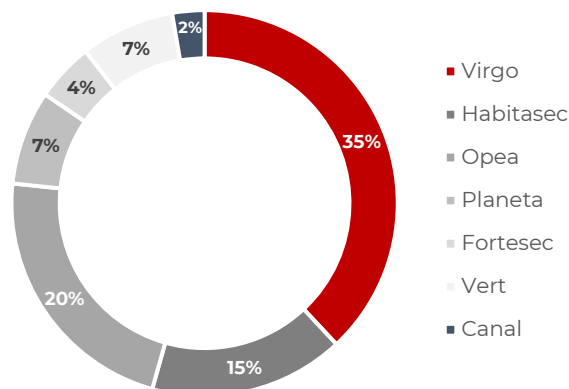


SEGMENTO²

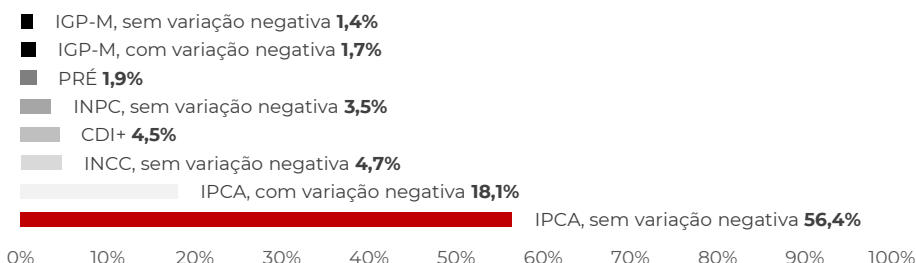


¹ Concentrado 7,2%; Energia Solar 1,9%; Estoque 1,2%.
² Em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA



INDEXADORES

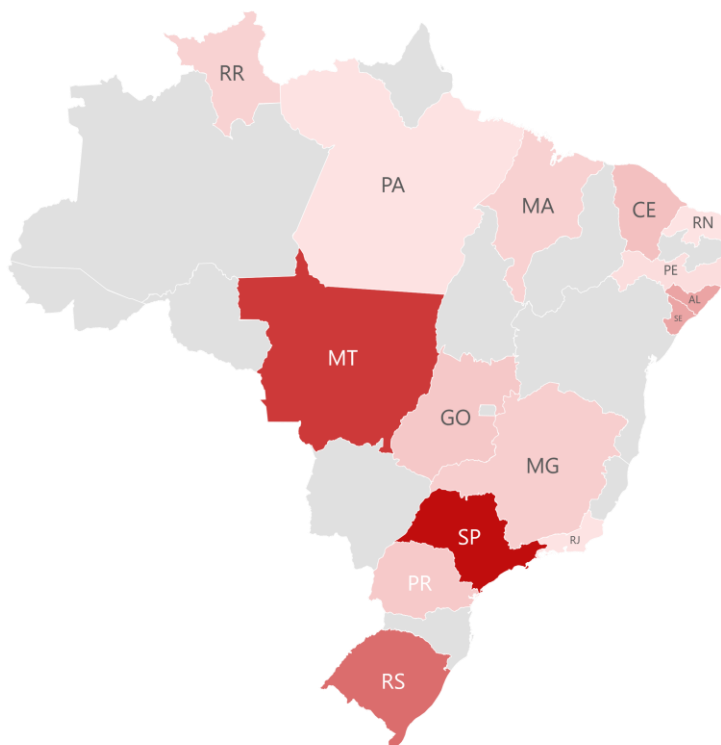


REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,60%	74,47%
INCC	11,94%	4,68%
CDI+	4,97%	4,47%
INPC	9,50%	3,48%
IGP-M	11,94%	3,06%
PRÉ	13,21%	1,88%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	26,7%	SE	30,4%
MT	20,2%	NE	27,3%
RS	14,2%	CO	23,9%
AL	7,9%	SU	17,8%
SE	7,8%	NO	0,7%
CE	4,7%		
GO	3,8%		
PR	3,5%		
MG	3,0%		
MA	2,6%		
RR	2,5%		
PE	1,2%		
PA	0,7%		
RJ	0,6%		
RN	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.

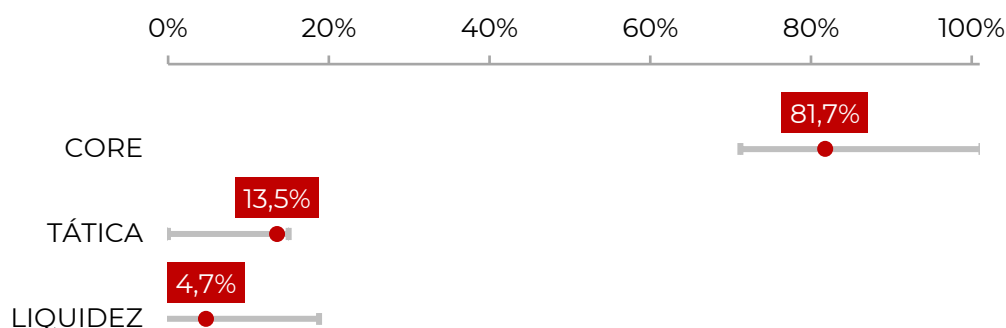
LIQUIDEZ

- 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	58.431.709	7,25%	1,72	43%	176%	100%	87%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	43.802.494	5,44%	2,74	44%	173%	100%	70%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	42.328.387	5,25%	4,39	60%	136%	99%	85%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	30.267.186	3,76%	4,55	42%	254%	88%	63%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	28.617.735	3,55%	4,51	26%	354%	98%	99%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	28.062.279	3,48%	2,90	31%	181%	100%	85%
CRI Cumarú SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	27.576.840	3,42%	2,38	45%	-	100%	87%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	25.499.969	3,16%	5,71	58%	418%	98%	80%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	23.542.764	2,92%	1,61	44%	535%	87%	90%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	13.765.455	1,71%	2,86	46%	-	28%	61%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	9.667.991	1,20%	2,80	86%	-	28%	61%
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	20.023.182	2,48%	4,10	55%	139%	100%	77%
CRI LBriga Construtora	Habitasec (Única)	11,50%	INCC	26/08/2026	19.441.971	2,41%	2,80	42%	-	40%	70%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	18.689.960	2,32%	3,65	47%	181%	100%	100%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	14.521.272	1,80%	2,38	40%	-	97%	79%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	3.737.596	0,46%	2,26	50%	-	97%	79%
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	17.758.346	2,20%	2,15	67%	156%	75%	100%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	16.136.968	2,00%	1,33	40%	94%	100%	70%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	16.089.071	2,00%	3,48	73%	-	44%	79%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	15.596.697	1,94%	1,43	32%	366%	100%	98%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	15.319.221	1,90%	2,75	42%	186%	100%	84%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	13.636.359	1,69%	2,08	45%	150%	100%	95%
CRI Maraú Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	13.359.205	1,66%	3,64	66%	245%	37%	75%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	13.067.091	1,62%	2,85	-	-	0%	1%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	12.821.731	1,59%	2,86	51%	213%	100%	100%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	12.650.704	1,57%	4,99	60%	120%	100%	97%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	8.876.893	1,10%	3,57	55%	173%	76%	94%
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	2.351.992	0,29%	3,39	69%	133%	76%	94%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	11.077.798	1,37%	1,41	55%	-	100%	90%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	9.586.196	1,19%	2,78	-	-	0%	4%
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	9.088.036	1,13%	4,06	38%	112%	100%	93%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	8.898.856	1,10%	4,56	55%	152%	100%	93%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	7.968.284	0,99%	3,14	34%	244%	100%	85%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	7.167.022	0,89%	1,92	20%	412%	100%	99%
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	6.654.682	0,83%	1,82	-	-	-	-
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sênior)	10,50%	IPCA	20/06/2029	4.271.999	0,53%	2,50	24%	232%	100%	89%
	Fortesec (Mez. Sênior)	11,00%	IPCA	20/06/2029	2.272.346	0,28%	2,49	37%	156%	100%	89%
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	4.408.575	0,55%	1,29	47%	182%	100%	90%
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.207.150	0,52%	1,86	63%	-	72%	83%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	4.137.354	0,51%	3,25	31%	295%	100%	95%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	3.368.523	0,42%	2,91	13%	-	100%	59%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	3.098.304	0,38%	1,96	-	-	-	-
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	3.051.915	0,38%	3,08	28%	-	50%	51%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	2.504.005	0,31%	1,66	33%	251%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	1.300.140	0,16%	1,64	-	-	-	-
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			Indexador	-	658.702.250	81,74%	3,03	47%	224%	87%	81%

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.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
FIIs	FIIs de Recebíveis	26.172.477	3,25%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	9.589.230	1,19%
NCR111	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	5.000.000	0,62%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.232.949	0,53%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.298.125	0,29%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,25%
CRIs	CRIs Concentrados	83.003.639	10,30%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10,00% a.a.)	40.195.807	4,99%
Corporativo	CRI Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	18.026.608	2,24%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	15.346.818	1,90%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	9.434.406	1,17%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIIs	FIIs de Recebíveis	11.019.898	1,37%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.624.174	0,70%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.227.836	0,40%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.057.000	0,13%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	916.200	0,11%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	194.688	0,02%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	26.920.010*	3,34%

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



GARANTIAS:

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

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão – SE

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



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



GARANTIAS:

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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto – SP

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

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

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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



GARANTIAS:

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

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

Cachoeirinha – RS

SEGMENTO: Incorporação Horizontal

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal, *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



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



GARANTIAS:

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

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava – PR

SEGMENTO: Loteamento

SÉRIE: N/A

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi 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:

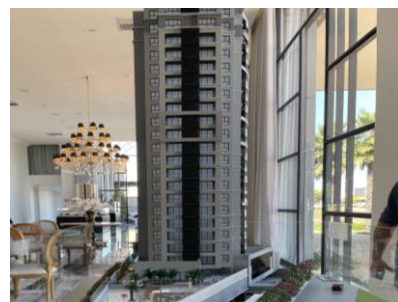
- Cessão de Créditos e Fiduciária dos créditos imobiliários de titularidade da cedente;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

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 OLÍMPIA PARK

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

SÉRIE: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

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



GARANTIAS:

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

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.

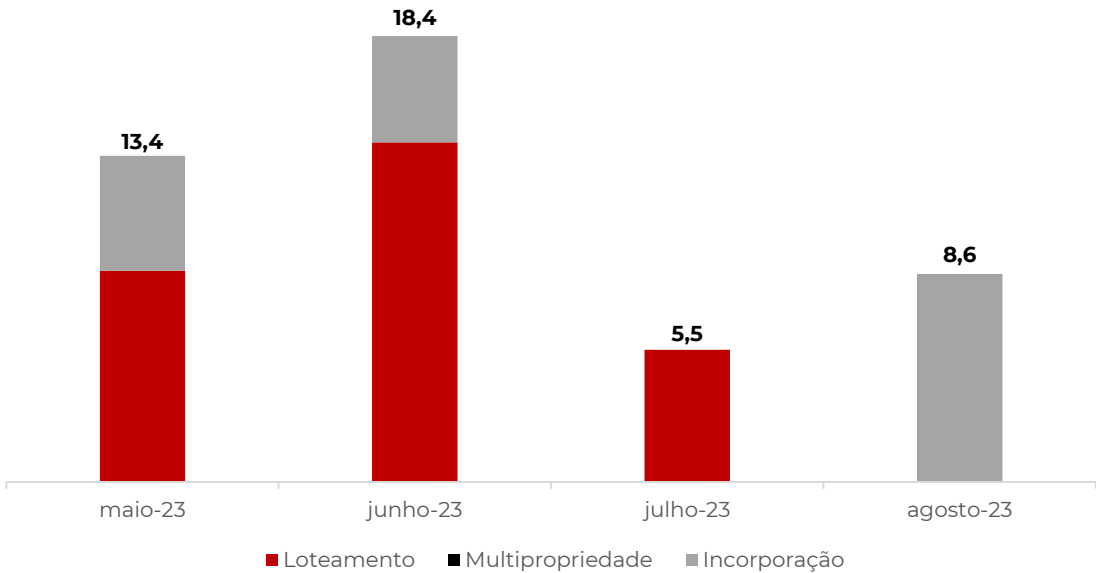


GARANTIAS:

- 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 Villaredo	Loteamento	Core	R\$ 5,50	R\$ 5,50	IPCA	9,0%	mai/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 1,50	R\$ 10,16	IPCA	11,0%	mai/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 3,20	R\$ 8,65	IPCA	11,0%	mai/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 3,24	R\$ 21,49	IPCA	11,3%	mai/23
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R\$ 14,00	R\$ 19,15	IPCA	12,5%	jun/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,37	R\$ 22,31	IPCA	9,8%	jun/23
CRI Maraú Mar Residence	Loteamento	Core	R\$ 5,45	R\$ 8,65	IPCA	11,0%	jul/23
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R\$ 5,00	R\$ 10,16	IPCA	11,0%	ago/23
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,37	R\$ 22,31	IPCA	9,8%	ago/23
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 7,15	R\$ 21,49	IPCA	11,3%	out/23
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 53,77	R\$ 87,26	Inflação +	11,05%	

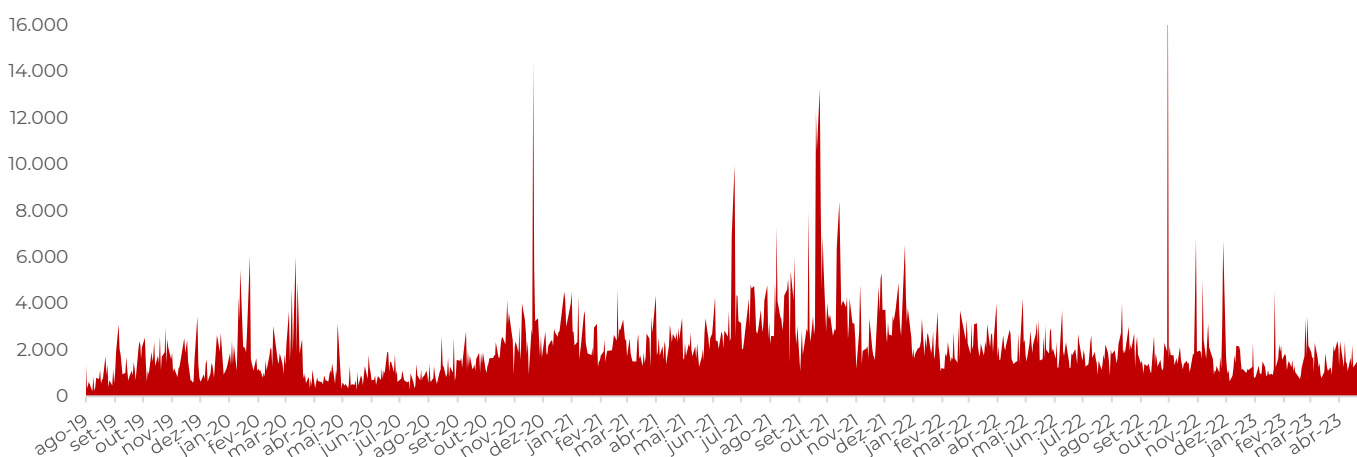
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

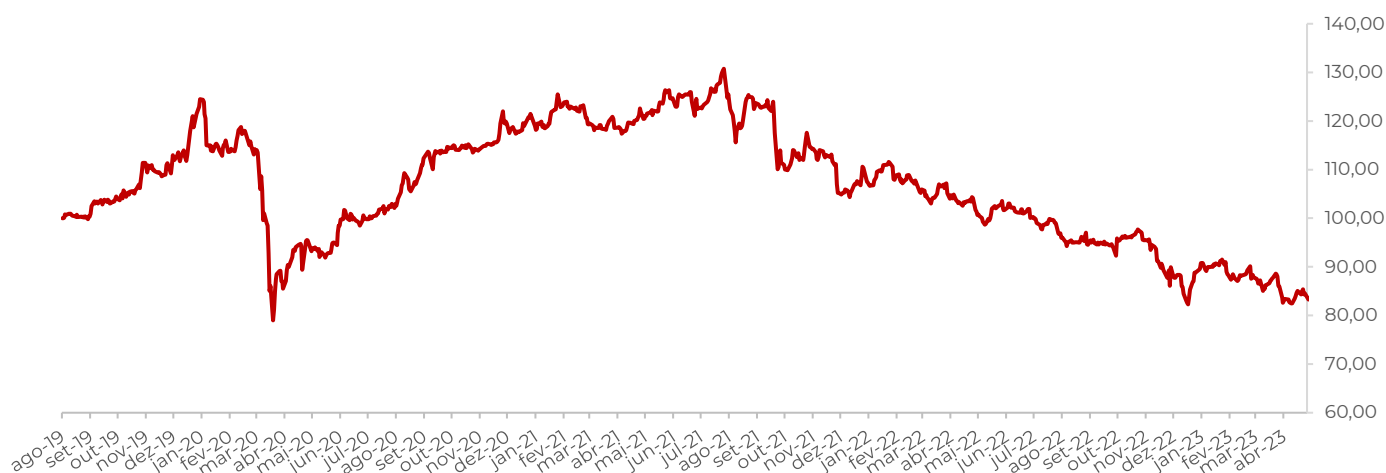
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
Volume (em R\$) total	31.056.204	36.914.954	27.603.783	29.675.637	35.108.460
Quantidade de cotas negociadas	370.572	422.943	312.280	328.325	405.216
Volume (em R\$) médio diário	1.634.537	1.538.123	1.452.831	1.348.893	1.526.455
Variação da média diária (mês)	6%	6%	8%	-12%	-24%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	5%	3%	4%	4%
Valor médio de negociação por cota	83,81	87,28	88,39	90,38	86,64
Preço de fechamento	84,53	85,95	87,56	90,98	88,80
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	82,01	85,90	88,00	81,60
	Máximo	84,91	88,42	91,98	89,89

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO - CONTÁBIL

	nov-22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c)	9.945.662	9.388.999	9.988.600	2.728.332	12.142.382	11.539.223	36.398.537
(a) Receitas com CRIs	6.193.925	6.727.757	6.486.353	5.553.078	6.953.438	5.652.119	24.644.987
Juros	6.193.925	6.727.757	6.486.353	5.553.078	6.953.438	5.652.119	24.644.987
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0
(b) Atualização Monetária dos CRIs	787.388	2.512.153	2.757.148	2.963.174	4.333.639	4.052.377	14.106.338
(c) Valorização dos CRIs	2.964.349	149.089	745.099	(5.787.920)	855.306	1.834.727	(2.352.788)
II. Receitas com FIIs	(902.895)	638.076	(103.713)	134.914	318.856	1.268.160	1.574.113
(a) Distribuição de Rendimentos	383.183	390.829	451.672	414.007	472.096	452.047	1.745.719
(b) Valorização das Cotas	(1.286.078)	247.246	(555.385)	(279.093)	(153.240)	816.112	(171.606)
III. Receitas com Fundo de Liquidez	143.949	218.814	326.140	245.090	186.460	147.852	905.542
IV. Despesas	580.579	896.564	1.472.518	700.106	950.195	759.647	3.882.466
(a) Taxa de Administração	749.517	778.485	807.400	645.177	813.304	612.349	2.878.230
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	606.555	0	0	0	606.555
(c) Taxa de Performance Provisionada	51.238	56.225	0	0	0	77.060	77.060
(d) Outras Despesas	(220.176)	61.854	58.563	54.929	136.891	70.239	320.622
Resultado Líquido - Contábil	8.606.137	9.349.324	9.345.063	2.408.230	11.697.503	12.195.588	35.602.280
por cota (R\$)	1,06	1,15	1,15	0,30	1,44	1,50	4,38

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;

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO DOS ATIVOS

FII (B3: HABI11)

1º TRIMESTRE 2023

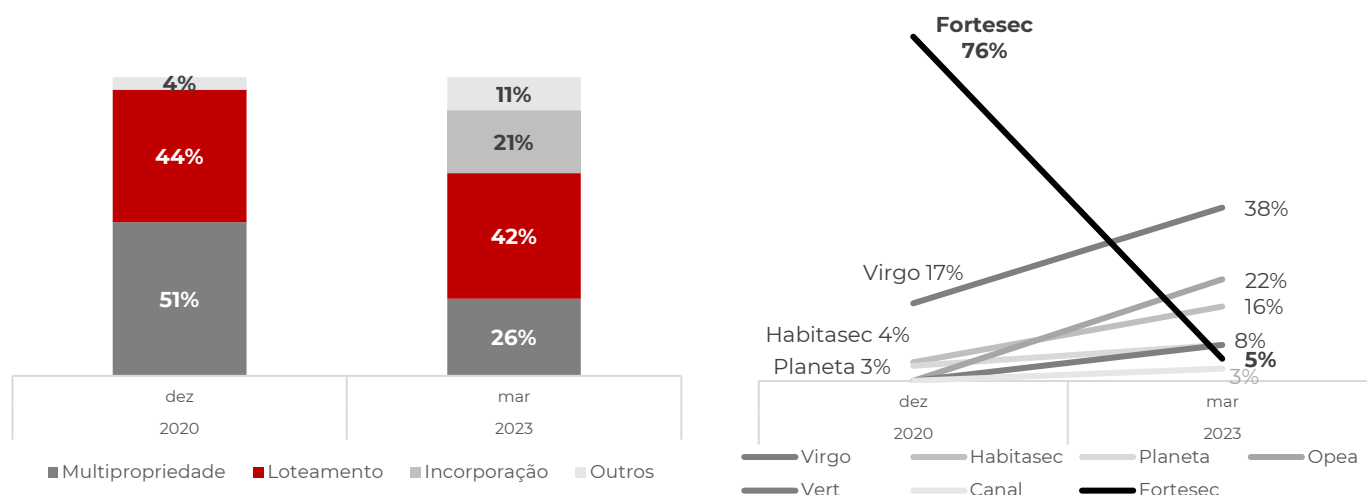
CARTA DO GESTOR

O trimestre foi marcado por elevada volatilidade nos mercados locais e externos, especialmente na classe de ativos de crédito privado. No Brasil, a transição para o novo governo trouxe bastante ruído, especialmente no que tange as discussões sobre o regime de metas de inflação e atuação do Banco Central – Discussões que, na visão do time de gestão, trazem mais prêmio de risco aos ativos locais e diminuem o efeito da política monetária, estendendo o período de juros elevados no país.

No mercado de crédito privado, a descoberta de rombo contábil nas Lojas Americanas, bem como o ambiente de juros elevados, que pressiona o fluxo de caixa das companhias especialmente no setor de varejo, resultaram em maior aversão ao risco por parte de bancos e instituições financeiras, dificultando o acesso e encarecendo o custo das operações de crédito. No mercado imobiliário, as novas diretrizes do MCMV devem ajudar a impulsionar o segmento de baixa renda, enquanto que no média/alta renda, o momento é de maior cautela, dado que o segmento tende a ser mais afetado pelo efeito de juros elevados.

Quanto ao portfólio do Fundo, o nível médio de inadimplência das carteiras não sofreu variações relevantes no trimestre, e permanece dentro do esperado, com casos pontuais que são apresentados em mais detalhes na análise das operações em sequência. Os projetos voltados para público de média e baixa renda apresentaram desempenho de vendas mais fraco no período, motivado em parte pelo contexto econômico atual, e também pelo período de festas de fim de ano, férias e carnaval subsequentes. Ainda, destacamos como pontos positivos:

- (i) A conclusão e avanço de diversas das obras financiadas pelo Fundo, mitigando este fator de risco nas operações;
- (ii) A melhora contínua no nível de diversificação do Fundo, no que tange a concentração de ativos por segmento, securitizadora, localização geográfica, entre outros, conforme demonstrado abaixo;
- (iii) O trabalho de gestão ativa na venda de operações em que a relação risco versus retorno deixou de ser atrativa ou seu desempenho na carteira e/ou projeto torna o cenário prospectivo mais desafiador, tal como os casos dos CRIs New York Residence e Íbis 25 de Março;
- (iv) Robustez de garantias das operações, como definido no [regulamento](#) do Fundo.



Visando trazer mais transparência ao investidor, e em complemento à [comunicado ao mercado](#) divulgado, nas próximas páginas é apresentada uma análise detalhada do desempenho de cada CRI investido – incluindo informações sobre visitas, pontos de atenção e *rating* interno de cada operação, conforme avaliação do time de gestão.

Todas as informações quantitativas dos CRIs apresentadas neste relatório se referem ao fechamento das carteiras de Março de 2023. Atualizações sobre os pontos de atenção aqui identificados serão trazidas ao longo do trimestre nos Relatórios Gerenciais.

¹ Em relação ao total investido em CRIs.

RATING

A Habitat tem uma metodologia de *rating* interna para monitoramento dos CRIs pulverizados, com base em 08 parâmetros ligados ao desempenho do CRI e da carteira de recebíveis, além de avaliação das obras e risco da operação.

- **Rating A+, A e A-** : Ativos com performance esperada ou superando as projeções iniciais;
- **Rating B** : Ativos que exigem monitoramento mais próximo e/ou que têm algum ponto de atenção que já está sendo endereçado positivamente;
- **Rating C** : Ativos nos quais estamos atuando para reenquadramento, ainda sem o resultado esperado;

Nota	Rating
$x \geq 8,0$	A+ 
$7,5 \leq x < 8,0$	A 
$7,0 \leq x < 7,5$	A- 
$5,0 < x < 7,0$	B 
$x \leq 5,00$	C 

METODOLOGIA

Abaixo, seguem os 08 parâmetros avaliados para cada CRI e os pontos de análise em cada um deles. A partir da definição de notas de 1 a 10 para cada parâmetro, são aplicados os pesos (conforme tipo da operação) e definida a nota do CRI para apuração do *rating*.

Critério	Explicação
Avaliação de Risco	Nota definida pela equipe de gestão, com base na avaliação dos riscos da operação e desempenho da carteira, além de situações pontuais como <i>waivers</i> , carência de amortização, etc.
Avaliação da Empresa & do Empreendimento	Nota definida pela equipe de gestão, com base em avaliação da empresa e do empreendimento, considerando os pontos de análise abaixo, entre outros: ▪ Empresa – estrutura de governança; ▪ Empreendimento – sistemas internos de comercialização e cobrança;
Avaliação da Obra	Nota definida pela equipe de engenharia com base na avaliação dos riscos de entrega, financeiro, operacional e de suprimentos.
Razão do Fluxo Mensal	Avaliação com base na classificação da Razão do Fluxo Mensal com base na PMT Total (Senior + Subordinada) em uma de 04 categorias: (i) Razão > 1,2x a razão mínima; (ii) Razão Enquadrada; (iii) Razão Desenquadrada, mas acima de 100%; (iv) Razão abaixo de 100%;
Percentual Vendido	Avaliação com base na classificação do percentual das unidades vendidas em uma de 04 categorias: (i) Acima de 90%; (ii) Entre 50% e 90%; (iii) Entre 30% e 50%; e (iv) Abaixo de 30%.
Inadimplência da Carteira	Comparação da inadimplência da carteira do empreendimento com base na média dos empreendimentos do portfólio. Classificação em uma de 04 categorias: (i) abaixo da média; (ii) até 30% acima da média; (iii) entre 30% e 50% acima da média; e (iv) mais de 50% acima da média.
Fluxo de Recebíveis	Análise do fluxo de recebíveis da carteira, comparando o valor recebido com o fluxo previsto. Classificação do fluxo em uma de 04 categorias: (i) > 90% do fluxo previsto; (ii) Entre 70% e 90% do fluxo previsto; (iii) Entre 40% e 70% do fluxo previsto; e (iv) < 40% do fluxo previsto.
Loan-to-Value (LTV)	Avaliação com base na classificação do LTV em uma de 04 categorias: (i) abaixo de 30%; (ii) entre 30% e 50%; (iii) entre 50% e 60%; e (iv) acima de 60%. Lembrando que, neste caso, quanto menor o LTV, menor é o risco.

Critério	C/ Amortização Mensal		S/ Amortização Mensal	
	Obras em Andamento	Obras Concluídas	Obras em Andamento	Obras Concluídas
Avaliação de Risco	20,0%	21,4%	22,1%	24,2%
Avaliação da Empresa & do Empreendimento	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Avaliação da Obra	10,0%	0,0%	12,1%	0,0%
Razão do Fluxo Mensal	15,0%	16,4%	0,0%	0,0%
Percentual Vendido	15,0%	16,4%	17,1%	19,2%
Inadimplência da Carteira	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Fluxo de Recebíveis	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%
Loan-to-Value (LTV)	10,0%	11,4%	12,1%	14,2%

RATING – COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Abaixo, segue um resumo dos CRIs da Estratégia Core¹ do portfólio em 28 de Abril com a análise do enquadramento das Razões de Garantia e o *rating* interno de cada um. Na sequência, fazemos uma análise detalhada e descritiva de cada CRI.

RESUMO RATINGS

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	% PL Fundo	LTV	Razão Garantia PMT	Razão Garantia Geral ²	Rating
CRI Ipioca Beach Residence	Vert (Única)	12,00%	IPCA	24/11/2027	7,25%	43%	176%	196%	A+
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	5,44%	44%	173%	155%	A
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	5,25%	60%	136%	136%	B
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	3,76%	42%	254%	251%	A+
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	3,55%	26%	354%	376%	A+
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	3,48%	31%	181%	176%	A
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	3,42%	45%	-	189%	A-
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	3,16%	58%	418%	140%	A
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	2,92%	44%	535%	229%	A
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	1,71%	46%	-	388%	A-
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	1,20%	86%	-	228%	B
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	2,48%	55%	139%	120%	A-
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	2,32%	47%	181%	148%	A-
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	1,80%	40%	-	202%	A
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	0,46%	50%	-	161%	A-
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	2,20%	67%	156%	204%	A+
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	2,00%	40%	94%	102%	C
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	2,00%	73%	-	184%	A-
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	1,94%	32%	366%	338%	A-
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	1,90%	42%	186%	176%	A
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	1,69%	45%	150%	218%	A-
CRI Maraú Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	1,66%	66%	245%	178%	A+
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	1,62%	-	-	-	C
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	1,59%	51%	213%	187%	A+
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	1,57%	60%	120%	120%	A-
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	1,10%	55%	173%	161%	C
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	0,29%	69%	133%	126%	C
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	1,37%	55%	-	157%	B
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	1,19%	-	-	-	C
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	1,13%	38%	112%	239%	B
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	1,10%	55%	152%	137%	A+
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	0,99%	34%	244%	161%	A-
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	0,89%	20%	412%	381%	A+
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sênior)	10,50%	IPCA	20/06/2029	0,53%	24%	232%	296%	B
	Fortesec (Mez. Sênior)	11,00%	IPCA	20/06/2029	0,28%	37%	156%	187%	B
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	0,55%	47%	182%	287%	A+
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	0,52%	63%	-	136%	C
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	0,51%	31%	295%	254%	A+
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	0,42%	13%	-	304%	A-
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	0,38%	28%	-	98%	B
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	0,31%	33%	251%	275%	A-

RATINGS (% P.L.³)

29,6%	24,0%	24,8%	13,0%	8,6%
-------	-------	-------	-------	------

■ A+ ■ A ■ A- □ B ■ C

¹ Nesta tabela não foram inclusos: (i) CRI LBraga, dado que recebemos comunicado oficial de pré-pagamento da operação, previsto para o mês de maio, (ii) CRIs Leão Dourado, Jardim Novo Horizonte e Natural Ville, que tiveram vencimento antecipado decretado em 2021 e 2022, e são tratados em mais detalhes ao final do relatório, e (iii) Operações caracterizadas como alocação tática do Fundo.

² Razão de Garantia Geral = Valor Presente Elegível da carteira / Saldo devedor líquido da dívida

³ Para efeito de cálculo do percentual, foram considerados apenas os ativos Core descritos no item (i).

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

7,25% do PL | Rating **A+**

Operação lastreada na cessão dos recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade localizado na praia de Ipioca em Maceió – AL.

As obras do empreendimento foram concluídas em dezembro/2022, antes do prazo estimado, e a atividade hoteleira já está em operação.

As vendas seguem ocorrendo em ritmo acelerado, totalizando 86% do total de cotas disponíveis, e a inadimplência permanece estável desde o início da operação (2021) em 11%. A operação não depende de novas vendas para quitação, e possui excesso de garantias considerável frente ao saldo atual da dívida.


CRI CHATEAU DU GOLDEN LAGHETTO

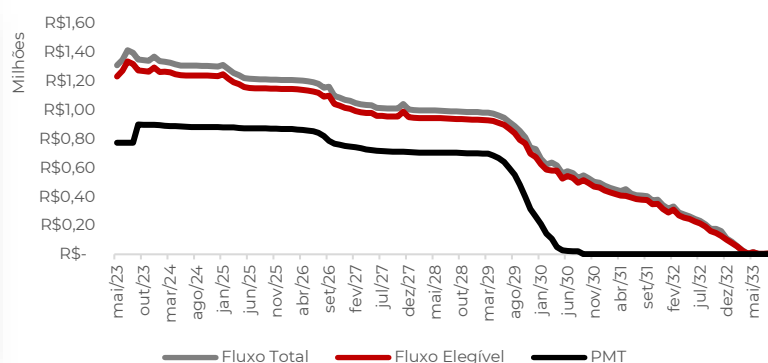
5,44% do PL | Rating **A**

Operação lastreada na cessão da carteira de recebíveis do empreendimento de multipropriedade Chateau du Golden, localizado em Gramado – RS.

As obras do empreendimento foram concluídas em abril/2022. Mesmo com a desaceleração das vendas no trimestre, o percentual vendido segue acima de 70%, com novas vendas sendo realizadas a preços superiores aos praticados antes do término da obra, e a inadimplência da carteira é de apenas 5,3%.

Ainda, a companhia informou que, em abril/2023, rescindiu seu contrato de prestação de serviço de gestão e comercialização da carteira do empreendimento com o grupo WAM, e está operacionalizando a mudança para serviço próprio junto à securitizadora.

Conforme gráfico abaixo, mesmo com o aumento da PMT a partir de setembro/2023, o fluxo de recebíveis adimplente é mais que suficiente para pagamento das parcelas. Além disso, a operação possui cauda de carteira relevante após o vencimento.


CRI PARQUE DOS PODERES

3,76% do PL | Rating **A+**

Operação que conta com garantia de recebíveis e estoque de loteamento aberto em Sorriso – MT, localizado em região que faz parte de planejamento urbanístico do município para criação de novo polo na cidade, incluindo a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

As obras da primeira fase foram finalizadas sem nenhum ponto de atenção e o TVO já foi emitido. As atividades acontecendo hoje estão concentradas na pavimentação, execução de guias, rede de drenagem, calçadas e sinalização da segunda fase, totalizando 90% de obras do projeto já executadas. A data de entrega prevista da segunda etapa é setembro/2023, dentro do prazo contratual com os clientes, e a execução está sendo realizada com equipe de controle da urbanizadora em campo, acompanhando as atividades.

Com média de 21 lotes vendidos/mês nos últimos 6 meses, o desempenho da carteira vem sendo excelente. A emissão ainda conta com duas tranches adicionais, que devem ser integralizadas conforme avanço de obras e vendas.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI BRDU URBANISMO

5,25% do PL | Rating **B**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária da carteira de recebíveis de 06 loteamentos da BrDU Urbanismo – 05 deles entregues e um em obras. O Alta Vista Parque, ainda em obras, está localizado em Rondonópolis – MT.

A obra ficou parada nos últimos meses de 2022 pois a licença de instalação venceu durante a execução do empreendimento, o que acarretou em atraso na entrega para os clientes. A situação já foi sanada e as atividades foram retomadas. O novo prazo para conclusão é de junho/2023.

Toda a infraestrutura, praças e acerto de lotes estão finalizados, e o foco hoje é o acerto de uma das ruas do empreendimento que sofreu erosão e está sendo recuperada, além da execução do reservatório. Existe uma equipe de manutenção no local, cuidando de toda a parte já finalizada e visando manter o empreendimento em boas condições para entrega. O time de engenharia do Fundo vem acompanhando o andamento da obra, e fará uma nova visita ao empreendimento no final de maio para atestar a evolução positiva dos últimos acertos.

Conforme divulgado no relatório de fevereiro, apesar do nível de garantia confortável, foi possível observar aumento da inadimplência da carteira desde o 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, internalizando a cobrança de clientes inadimplentes acima de 60 dias, que antes era feita por empresa terceirizada.

O time de gestão do Fundo vem realizando reuniões quinzenais para entender e questionar as medidas adotadas, bem como sua eficácia. Apesar da piora no desempenho, destacamos como pontos positivos que: (i) A Razão de Garantia Geral (VP Elegível / Dívida Líquida) da operação é de 136%; (ii) Existem ainda 670 unidades em estoque, representando valor estimado de R\$11,5MM.



CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

3,55% do PL | Rating **A+**

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.

As obras já foram concluídas e o TVO emitido. O projeto encontra-se 99% vendido, e possui LTV de apenas 25,93%. O *rating* do ativo reflete tanto a qualidade da carteira de recebíveis quanto a expertise da loteadora na comercialização e gestão da carteira.



CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES II

3,48% do PL | Rating **A**

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.

O desempenho da carteira de recebíveis segue estável, com pequeno aumento da inadimplência no trimestre. Destacamos a redução do LTV na última apuração, para 30,6% (-3,51% MoM), em vista da atualização monetária anual dos contratos de compra e venda dos lotes.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI CUMARU SP GOLF

3,42% do PL | Rating **A-**

Operação lastreada em CCBs, que conta com a garantia dos recebíveis de incorporação vertical localizada em frente ao São Paulo Golf Club, em São Paulo – SP. O Fundo possui participação apenas nas séries sênior da emissão.

A obra está 99,56% executada e com Habite-se já emitido. O foco dos serviços finais está no térreo e execução da estrutura do anexo, que contempla parte da área de lazer do empreendimento. O projeto está com tendência de finalização e entrega em junho/2023, dentro do prazo do cliente e sem risco de engenharia para conclusão do produto.

Os repasses de financiamento bancário iniciaram em maio/2023, e já foram recebidos aproximadamente R\$ 6MM. A Razão de Garantia Geral da operação é de 189%, indicando que as vendas atuais já são suficientes para quitação do saldo devedor atual.



CRI JARDINS BOULEVARD

3,16% do PL | Rating **A**

Operação lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia – CE. O projeto encontra-se 79,8% vendido, com média de 5 vendas líquidas/mês nos últimos 6 meses, e a inadimplência segue estável desde o início da operação, entre 3% a 5%.

A obra está em fase final, com 97,76% executado e previsão de entrega em maio/2023, restando apenas atividades de acabamento final em andamento, como paisagismo, acabamento fino do clube e intertravado nas praças e passeio. As atividades vem sendo executadas com qualidade e bastante controle por parte da equipe de campo, todos os ensaios tecnológicos de solo foram executados, as redes já foram testadas e estão em fase de aceite das concessionárias local para emissão do TVO.

Durante o segundo semestre de 2022, foi deliberada a criação de um Fundo de Obras Adicional, composto com um percentual dos recebíveis mensais, para atender parte de solicitação de aumento de orçamento realizada pela companhia. A liberação deste recurso foi condicionada ao atendimento das Razões de Garantia, e o recurso será descontado do excedente a ser devolvido à companhia no futuro.



CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL

2,92% do PL | Rating **A**

Empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel, que conta com 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações.

As obras estão em fase de acabamento, com toda estrutura de telhado já finalizada e caixilhos instalados. Os esforços serão direcionados à pavimentação externa e finalização da parte interna dos quartos, com instalação de marcenaria e acabamento final – A parte comum do hotel demandará uma atenção especial nos próximos meses, visando a conclusão dos acabamentos e liberação para instalação dos móveis.

A execução atingiu o percentual planejado e hoje está em linha com o cronograma, estando 87% concluída. A previsão de entrega do empreendimento aos clientes é junho/2023 – Prazo desafiador, mas factível.

O desempenho de vendas surpreendeu positivamente em 2022, e a carteira de recebíveis segue com recebimentos saudáveis, mais que suficientes para cobrir o aumento das PMTs após o término do período de carência, a partir de maio/2023.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI INFINITY

2,91% do PL | Rating **A-** (sênior) / **B** (subordinada)

O empreendimento Infinity, incorporado pelo Grupo TMI, foi lançado em outubro/2021, e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais de alto padrão construtivo. O projeto está 61% vendido, e já foram integralizados R\$ 27,37MM do total de R\$ 72,17MM da emissão.

Em outubro de 2022, houve um aumento da inadimplência da carteira. O time de Gestão questionou a companhia, que entrou em contato individualmente com cada cliente inadimplente, e posteriormente forneceu um relatório detalhado ao fundo dos motivos do atraso nos pagamentos, bem como firmou acordos em cartório para regularização das parcelas junto aos mutuários.



A maior parte dos clientes alegou dificuldades financeiras em seus negócios na região, que foram impactados pela redução do número de dias úteis no período que contemplou a Copa do Mundo e as Eleições 2022. Uma unidade acabou sendo distratada, e as outras recuperaram suas parcelas em atraso.

A obra está em fase de estrutura, com 41% já executado deste serviço, e outras frentes já em andamento, como alvenaria e instalações. O avanço acumulado até o momento é de 35,13%, acima do planejado. O prazo de conclusão do empreendimento é dezembro/2025 e a tendência está em linha com o pactuado. O projeto está com uma equipe grande de execução e com bastante controle por parte da incorporadora e construtora.

CRI OLÍMPIA

2,48% do PL | Rating **A-**

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

O projeto encontra-se 76,9% vendido, e a nova operação foi integralizada no início de março. Após análise da nova estrutura, o fundo optou por alocar R\$20MM na emissão – Como destaque, houve reprecificação do CRI às novas condições de mercado (IPCA + 9,50% a.a para IPCA + 11,20% a.a).



CRI LOTEAMENTOS RECEL

2,21% do PL | Rating **A-**

Operação 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).

O desempenho da operação segue bastante satisfatório, com a Razão de Garantia PMT média dos últimos 6 meses em 179%. O *rating* desta operação é penalizado por nível de inadimplência acima da média, em vista de característica típica da economia da região. Com isso, algumas unidades ficam inelegíveis pelo critério do Fundo, mas o mutuário segue pagando suas parcelas mensais em atraso.

Ainda, periodicamente, a companhia executa e recompra em leilão parte das unidades inelegíveis. Essa estratégia tem se mostrado bastante eficaz na melhora do fluxo de recebíveis, dado que os lotes vem sendo revendidos com rapidez e a preços superiores.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI EDIFÍCIO SKY

2,26% do PL | Rating **A** (sênior) / **A-** (subordinada)

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.

As obras foram concluídas em dezembro/2022, e o Habite-se já emitido. A companhia vinha organizando os trâmites para início dos repasses de financiamento bancário com bastante antecedência, e os mesmos já iniciaram – o fundo recebeu, até o evento de abril, aproximadamente R\$12MM deste valor. Os recursos foram utilizados para distribuição de rendimentos, referente à correção monetária acumulada do ativo, e para recomposição do caixa do fundo e investimento em novas operações.

O projeto está 78,8% vendido, e a carteira atual é suficiente para quitação total da operação.



CRI VILLAREDO BARRA

2,20% do PL | Rating **A+**

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis de 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.

A obra vem evoluindo bem nos últimos meses, registrando avanços expressivos na produção, com serviços de pavimentação, contenção, infraestrutura de água, esgoto e drenagem, além de toda área comum, que também está em execução.

O percentual de andamento acumulado é de 78,19% e a previsão de entrega do empreendimento é de setembro/2023, atendendo o prazo com o cliente. Nas análises e visitas, foi possível avaliar que a equipe da obra está bem estruturada, com bastante material já estocado para manter a produção, sem nenhum ponto de atenção.

O desempenho da carteira segue bastante positivo. O projeto possui apenas uma unidade em estoque, e inadimplência abaixo de 3,0% desde o início da operação.



CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

2,00% do PL | Rating **C**

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos. As obras do projeto já foram concluídas.

A operação está com sua Razão de Garantia PMT desenquadrada desde agosto/2022 - O desempenho de vendas líquidas (após distratos) foi negativo no trimestre, motivado em parte pelo distrato de unidades inelegíveis.

Em vista de alterações na curva de pagamentos do CRI, o fundo recebeu menos amortizações do que o previsto nos últimos meses – Mesmo assim, o saldo devedor da operação vem caindo ao longo do período.

Um ponto importante de monitoramento é que alguns recebíveis estavam cedidos como garantia à empréstimos bancários que a SPE havia contratado previamente à estruturação da operação. A companhia prolongou as dívidas mais que o inicialmente previsto, mas os empréstimos foram quitados em março/2023, e a expectativa é de que sejam incorporados à carteira da operação, o que deve impactar positivamente o fluxo mensal de recebíveis.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI ALTA VISTA

2,00% do PL | Rating **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. As obras do empreendimento começaram no primeiro semestre de 2022, e hoje o percentual executado é de 48%.

A evolução está focada na execução da estrutura, alvenaria e instalações. Nos últimos meses, foi possível observar uma média de 5% de andamento e os principais contratos já foram formalizados, evitando conflitos na execução das próximas atividades.



No mais, a obra está sendo executada com bastante controle pela engenharia, com efetivo de 65 funcionários em média - O número deve subir nos próximos meses com a entrada das atividades internas de acabamento. O prazo final é dezembro/2025 e segue em linha com o planejamento.

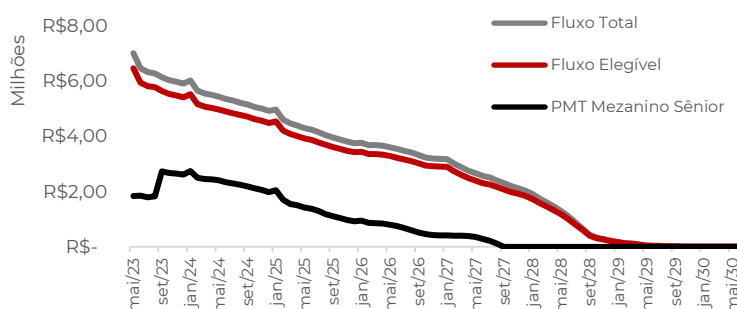
O projeto encontra-se 78,9% vendido, montante já suficiente para quitação da operação após o término da obra. No primeiro trimestre, a inadimplência do projeto aumentou temporariamente, dado que uma parte relevante dos mutuários não pagaram suas parcelas - A companhia foi questionada quanto ao aumento, e intensificou a cobrança, recuperando a maior parte das parcelas em atraso no mês seguinte. O time de gestão segue acompanhando o volume de recebimentos mensais com diligência.

CRI HOT BEACH SUÍTES

1,94% do PL | Rating **A-**

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.

O projeto está 98% vendido, e a inadimplência permanece estável desde o início da operação, entre 9% - 11%. Mesmo com o aumento de PMT que deve ocorrer em setembro/2023, a cota mezanino sênior, única investida pelo fundo, possui excesso relevante de recebíveis para pagamento de juros e amortização mensais.


CRI PORTO POXIM

1,90% do PL | Rating **A**

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Residencial Porto Poxim. As obras do loteamento já foram concluídas e o TVO foi emitido.

O percentual de clientes inadimplentes aumentou durante o primeiro trimestre, e a companhia está verificando as causas do ocorrido, bem como estratégias de recuperação destes mutuários. Ainda assim, o desempenho de vendas até então vem sendo bastante positivo, e a Razão de Garantia geral da operação é de 176%, indicando que a carteira de recebíveis atual tem excesso considerável frente ao saldo da dívida.

CRI CAPIVARI RESIDENCE

1,69% do PL | Rating **A-**

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.

As obras já foram concluídas e a carteira segue com desempenho estável. Ao longo do segundo semestre de 2022, foi identificado que uma parte dos recursos cedidos, referente à pagamentos via cartão de crédito, estava circulando fora da conta da operação. Após tratativas com a securitizadora e companhia devedora, foi formalizado que a companhia deve transferir semanalmente todo e qualquer recurso cedido que circule fora da conta, o que vem sendo cumprido nos últimos meses, sem mais considerações.

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI MARAÚ MAR RESIDENCE

1,66% do PL | Rating **A+**

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis do Maraú Residence, loteamento de alto padrão localizado em Aracaju – SE. A evolução acumulada da obra é de 40%, com as atividades de infraestrutura em andamento, além da execução da estrutura de lazer e serviço.

Em relação ao plano de ataque estabelecido pelo engenheiro de campo, a obra está atrasada e a previsão de término atual é de dezembro/2023, prazo limite de entrega aos clientes. A produtividade média necessária para conclusão dentro deste cronograma é de 7,5% ao mês, um andamento desafiador, que está sendo monitorado de perto pela equipe de engenharia do Fundo.

Foi feita uma análise de todos os próximos insumos e mão de obra necessária para continuidade das próximas atividades, que estão todos contratados e o material já está estocado, evitando desvios maiores. O efetivo em campo está alto, com diversas frentes de trabalho acontecendo.

A empresa responsável pelo empreendimento tem bastante conhecimento do produto e sempre tem estratégias diferenciadas em situações como essa. Apesar do ponto de atenção, é possível identificar um esforço grande por parte da equipe da obra e um plano de ataque atualizado e coerente. A carteira de recebíveis apresenta inadimplência abaixo de 5%, e todas as razões de garantia permanecem enquadradas desde o início da operação.


CRI VILA MADALENA SPE

1,62% do PL | Rating **C**

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (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.

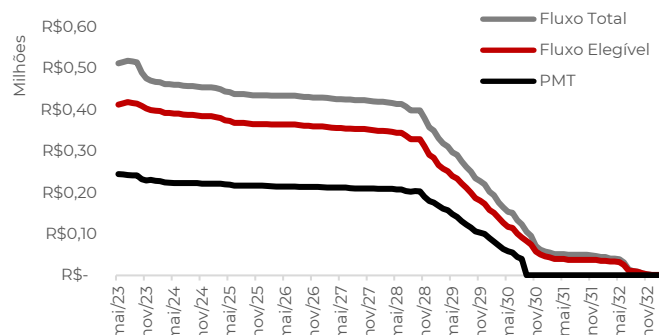
A aprovação do projeto junto à prefeitura demorou mais que o esperado, e as vendas iniciaram no primeiro trimestre do ano, ainda com desempenho abaixo do esperado, o que justifica o *rating* da operação. Apesar do atraso, o pacote de garantias é bastante robusto e o histórico da companhia devedora traz conforto ao fundo quanto à operação. A companhia segue pagando as PMTs de juros mensais com recursos próprios, sem maiores considerações.

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

1,59% do PL | Rating **A+**

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.

A carteira de recebíveis segue com desempenho estável nas frentes de vendas e inadimplência. Conforme gráfico ao lado, a carteira atual é mais que suficiente para pagamento das PMTs até o final da operação.


CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE I

1,57% do PL | Rating **A-**

O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro.

As obras já foram concluídas, e a inadimplência permaneceu estável no trimestre, em 12%. Foi realizado lançamento de uma quadra adicional no loteamento em abril, com 39 lotes que devem compor o estoque e recebíveis da operação, ponto que adiciona conforto ao time de gestão quanto ao desempenho da operação. As Razões de Garantia permanecem enquadradas, e todos os fundos compostos de acordo com os documentos da operação.

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE

1,66% do PL | Rating **C**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE.

O empreendimento está bastante atrasado em relação ao cronograma de obras, enfrentando diversos problemas de gestão no decorrer do projeto.

O problema foi identificado pelo time de engenharia, e a primeira ação foi trocar a gerenciadora, visando um nível de controle maior. Em paralelo, foi feito um levantamento de todo histórico de desembolso e saldo ainda a executar na obra.

O ritmo de produção está baixo e a equipe técnica do fundo está em constante cobrança de um plano de ação da loteadora - Até que seja apresentada nova estratégia de ataque, as liberações do fundo de obra foram suspensas. A obra já está com toda infraestrutura concluída e estrutura das edificações de apoio finalizadas.

Em vista das dificuldades na execução da obra, a inadimplência da carteira vem aumentando. Na visão do fundo, o aumento é temporário, e o time de gestão permanece em contato com a loteadora para entender e questionar a comunicação com os clientes neste período. Mesmo no cenário desafiador, a Razão de Garantia Geral ainda é de 126%, e existem 16 lotes em estoque.



CRI THREE DI

1,37% do PL | Rating **B**

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A série já integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim.

As obras estão em fase de finalização, e já foi dada entrada no Habite-se do projeto. O fluxo de parcelas mensais da operação terminou recentemente, e a companhia segue aportando recursos mensalmente para pagamento da PMT de juros mensais até o repasse. A Razão de Garantia geral é de 157%.



CRI VILA MARIANA SPE

1,19% do PL | Rating **C**

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (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.

O projeto foi lançado no início do ano, ainda com vendas fracas, refletido no *rating* da operação. A companhia devedora segue pagamento mensalmente as PMTs da operação até que seja composta carteira de recebíveis suficiente para cobertura do valor. O pacote robusto de garantias da operação é um destaque positivo.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI D URBANISMO

1,13% do PL | Rating **B**

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários de 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza.

O rating da operação é B porque a inadimplência na região vem aumentando ao longo do trimestre. Em abril, a devedora intensificou as cobranças (telefone, WhatsApp, E-mail e Notificações) com os clientes inadimplentes e criou uma campanha de repactuação das parcelas vencidas, desde que o cliente pague pelo menos 1 parcela.

A expectativa é de que, nos próximos 45 dias, a inadimplência retorne ao patamar normal da carteira. Mesmo neste cenário, a operação apresenta excesso de recebíveis relevante frente ao saldo da dívida, indicado pela Razão de Garantia Geral de 239%.



CRI VILLA BELLA RESIDENCE

1,10% do PL | Rating **A+**

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella, em Luziânia – GO. A carteira segue com desempenho saudável e todas as Razões de Garantia enquadradas.

Em dezembro, foi observado aumento na inadimplência, causado pela pausa no expediente do time de cobrança durante o final de ano. Mesmo nesse período, o fluxo foi mais que suficiente para pagamento das PMTs, e a inadimplência já retornou à sua média histórica.



CRI BUSSOLARO EMPREENDIMENTOS

0,99% do PL | Rating **A-**

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.

O desempenho das carteiras de recebíveis segue positivo e sem maiores variações. A Razão de Garantia Geral é de 161%



CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

0,89% do PL | Rating **A+**

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.

O percentual de clientes inadimplentes permanece estável desde o início da operação, e a Razão de Garantia geral é de 381%.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

0,81% do PL | Rating **B** (sênior) / **B** (mez. sênior)

O Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), em Cajamar (SP), já está finalizado e conta com 218 lotes.

O projeto encontra-se 89% vendido, e a inadimplência vem caindo ao longo do trimestre. A Razão de Garantia Geral da série mezanino sênior é de 187%. O rating da operação é prejudicado pois a Razão de Garantia da série subordinada, a qual o fundo não tem participação, apresenta valor menor.



CRI CIDADE JARDIM

0,55% do PL | Rating **A+**

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.

As obras já foram concluídas e a carteira de recebíveis segue performando bem. Conforme previsto na estrutura original da operação, créditos que ficam inadimplentes precisam ser recomprados pela companhia, ou deve ocorrer a adição de novas unidades à cessão para recomposição de garantia.



CRI ALLURE RESIDENCE

0,52% do PL | Rating **C**

O Allure Residence é uma incorporação vertical localizada em Santo André, e foi projetado próximo às principais vias de acesso da região.

A entrega do empreendimento está atrasada em relação ao prazo com os clientes, pois o mesmo passou por diversos problemas de gestão durante a execução da obra.

A equipe técnica do fundo identificou o cenário e passou a ter atuação diária no projeto, incluindo reuniões semanais dentro do canteiro de obras – Também foi contratada uma gerenciadora que está no empreendimento semanalmente acompanhando a execução dos serviços e auxiliando na gestão para que a evolução aconteça.



O projeto está em fase de contenção, acabamento interno e execução de fachada. Os principais insumos e mão de obra já foram contratados, e o desafio é o retrabalho de diversas frentes que vem acontecendo de forma simultânea. Com isso, a previsão é de entrega do empreendimento ainda em 2023.

A equipe administrativa da construtora está em contato com os clientes, explicando as tratativas e planos em andamento na frente de obras. A carteira apresenta Razão de Garantia Geral de 135%.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II

0,51% do PL | Rating **A+**

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).

A carteira segue com desempenho estável e Razões de Garantia com bastante folga frente aos mínimos estabelecidos.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

0,42% do PL | Rating **A-**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis do Villagio San Pietro, condomínio de casas em Cachoeirinha – RS.

As obras foram concluídas e já houve o repasse de financiamentos bancários da maior parte dos créditos. Com isso, a operação aproxima-se da quitação.



CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

0,38% do PL | Rating **B**

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 foram destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.

As obras da primeira etapa foram concluídas e a operação está em período de repasse dos financiamentos, com a quitação próxima. A companhia não pretende seguir com a tranche adicional via CRI para a segunda fase neste momento.



CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

0,38% do PL | Rating **A-**

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.

As Razões de Garantia da operação seguem enquadradas, com bastante folga frente aos percentuais mínimos.



ATUALIZAÇÃO – VENCIMENTOS ANTECIPADOS

CRI LEÃO DOURADO | 0,83% do PL

Conforme informado anteriormente, em 16 de Abril de 2021 foi declarado em Assembleia Geral de Titulares de CRI o vencimento antecipado da operação CRI Condomínio Leão Dourado em razão do descumprimento, pela Cedente, de obrigações constantes da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão. A cedente comercializou unidades do empreendimento e apropriou dos recursos ao invés de direcioná-los à conta centralizadora da operação e, portanto, a Securitizadora ingressou com ação judicial contra a cedente e os fiadores e está tomando as demais medidas judiciais cabíveis.

O estágio atual da execução é de avaliação e excussão dos imóveis. Existe também valor provisionado de R\$ 814.369,93 em conta da operação para custeio de despesas e eventual pagamento aos investidores.



CRI JARDIM NOVO HORIZONTE | 0,38% do PL

Conforme delineado em assembleias anteriores, após a Cedente ter incorrido na Hipótese de Recompra Total dos Créditos prevista no Contrato de Cessão, em razão do descumprimento de obrigações previstas referentes à reequilíbrio das Razões de Garantia e à recomposição do Fundo de Reserva, foi declarado vencimento antecipado da operação.

A carteira de recebíveis do projeto, loteamento localizado em São João Del Rey, apresentou deterioração relevante de desempenho frente à análise inicial, verificada através do aumento da inadimplência e baixo adensamento no local, mas seguem ocorrendo recebimentos que totalizam cerca de R\$ 150.000/mês, valor que, após manutenção de despesas em conta, vem sendo pago às séries sêniores da operação - Com isso, já foi possível abater parte relevante do custo de aquisição do ativo. Em paralelo, a execução segue tramitando em vias judiciais de penhora dos bens.



CRI NATURAL VILLE | 0,16% do PL

Em julho de 2022, foi deliberada a Recompra Compulsória da operação, ocasionada pelo: (a) desenquadramento das Razões de Garantia; (b) descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia; e (c) descumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva.

O empreendimento, condomínio em Parnamirim – RN, não vinha apresentando desempenho satisfatório, dado baixo nível de adensamento verificado em visita presencial e inadimplência da carteira elevada.

A execução encontra-se em estágio ainda inicial, no aguardo de julgamento de Agravo de Instrumento que será feito após a citação completa da devedora no processo.



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