

# HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Janeiro 2024

HABITAT



asset  
management

## PERFIL DO FUNDO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

|                           |                                 |                              |                                     |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b> | R\$ 799.534.149,85              | <b>Número de Cotas</b>       | 8.126.783                           |
| <b>Cota Patrimonial</b>   | R\$ 98,38                       | <b>Número de Cotistas</b>    | 69.799                              |
| <b>Prazo de Duração</b>   | Indeterminado                   | <b>Público Alvo</b>          | Investidores em Geral               |
| <b>Código B3</b>          | HBT11                           | <b>Taxa de Gestão e Adm.</b> | 1,26% a.a.                          |
| <b>Distrib. de Rend.</b>  | Mensal e Isenta*                | <b>Taxa de Performance</b>   | 20% sobre o que exceder 100% do CDI |
| <b>Gestor</b>             | XP Vista Asset Management LTDA. | <b>CNPJ</b>                  | 30.578.417/0001-05                  |
| <b>Escriturador</b>       | Vórtx DTVM Ltda.                | <b>Administrador</b>         | 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



**14,08%**  
anualizado

## DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **14,08%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$90,60).



**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\$ 13,40**  
por cota

## RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,40 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

No cenário internacional, a economia americana continuou mostrando sua resiliência, tanto nas frentes de atividade, com números baixos de auxílio desemprego e varejo fortalecido, quanto na apreciação do mercado acionário, moeda e juros. O setor de tecnologia, muito influenciado pelos semicondutores, foi destaque na bolsa norte-americana, que teve forte apreciação no mês. Mesmo com um tom de cautela no comunicado do FED, demandando mais dados para uma tomada de decisão, as expectativas ainda se mantiveram para o início do ciclo de cortes na taxa de juros no primeiro semestre do ano.

No Brasil, o início do ano foi marcado pela divulgação do novo plano industrial do governo, que retornou à atenção do mercado para o fiscal. Apesar disso, as expectativas do mercado não tiveram grandes alterações e não deveremos ter surpresas para os cortes da Selic no curto prazo. A bolsa brasileira teve o pior desempenho desde janeiro de 2016, acumulando uma perda de 4,79% no mês.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 6 de fevereiro de 2024) para o IPCA 2024 é de 3,81%, enquanto para o IGP-M, a expectativa ficou em 3,81%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 4,51%, o IGP-M em -3,32% e o INCC-M em 3,23%. A projeção da taxa Selic para 2024 permaneceu em 9,00%, com a expectativa da continuidade dos cortes nas próximas reuniões. No mês, a poupança (um dos principais fundings de financiamento imobiliário no país) registrou resgate líquido de R\$ 20,15 bilhões, enquanto no ano mesmo período do ano anterior, uma saída líquida de R\$ 33,63 bilhões.

O IFIX, principal índice de fundos imobiliários da bolsa, manteve a variação positiva e fechou o mês de janeiro em 0,67%. Neste mês, os FII's de CRIs foram novamente o destaque positivo na performance do índice.

### O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,00/cota no mês de janeiro, representando *yield* anualizado de 14,08% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,40/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 22% da receita do mês, ainda abaixo da média histórica do Fundo, em vista de dados mais benignos de inflação nos meses anteriores.

O desempenho das carteiras de recebíveis que servem como garantia dos CRIs no portfólio segue saudável, com inadimplência média da carteira em 14,05%, em linha com o evidenciado no mês anterior, resultando em Razão de Garantia PMT ( Fluxo mensal recebido / Valor da PMT ) de 210% no mês<sup>1</sup>.

### ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 88,5% do P.L. alocado em CRIs, distribuídos em 44 operações distintas, 4,8% em FII's e 6,8% (~ R\$ 54,2MM) em caixa. Foram alocados R\$ 2,5 MM no período, no seguinte ativo:

- R\$ 2,5MM no CRI GR Group (Mezânino) – Integralização adicional na operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o *timeshare* do clube de férias Wyndham Club.

### EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

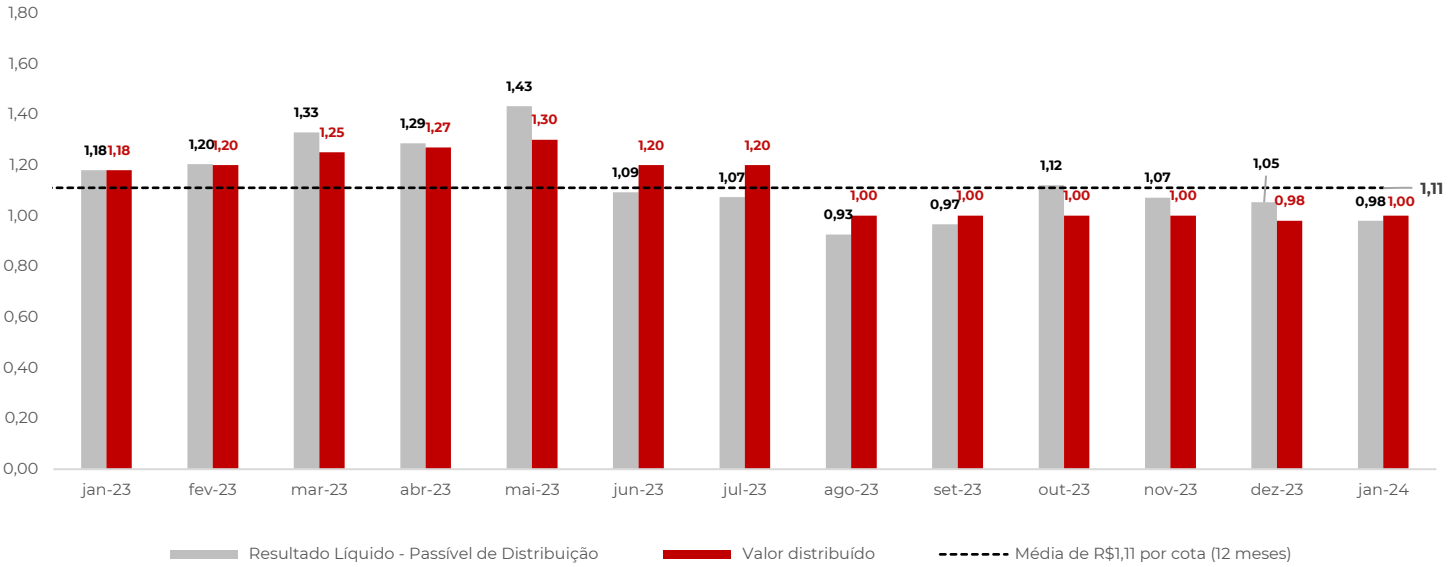
O pipeline atual conta com R\$ 12,2MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos meses, com taxa média de inflação + 10,65% a.a.

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

|                                                     | fev-23           | mar-23            | abr-23            | mai-23            | jun-23           | jul-23           | ago-23           | set-23           | out-23           | nov-23           | dez-23           | jan-24           | Semestre         |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Receitas com CRIs</b>                         | <b>9.833.797</b> | <b>11.078.954</b> | <b>10.608.801</b> | <b>11.703.691</b> | <b>9.136.151</b> | <b>9.061.343</b> | <b>8.231.758</b> | <b>8.432.014</b> | <b>8.126.370</b> | <b>9.096.118</b> | <b>8.993.292</b> | <b>8.090.962</b> | <b>8.090.962</b> |
| (a) Juros                                           | 6.330.951        | 5.925.366         | 6.557.353         | 6.291.891         | 6.015.662        | 6.441.850        | 6.710.206        | 6.338.280        | 6.610.830        | 5.730.499        | 6.758.400        | 6.094.882        | 6.094.882        |
| (b) Atualização Monetária                           | 3.486.638        | 5.153.588         | 4.051.448         | 4.519.372         | 2.754.483        | 1.517.699        | 451.867          | 2.093.734        | 1.399.523        | 1.932.432        | 1.395.731        | 1.981.747        | 1.981.747        |
| (c) Outras Receitas                                 | 16.208           | -                 | -                 | 892.427           | 366.005          | 1.101.794        | 1.069.685        | -                | 1.549.204²       | 1.433.187        | 839.161          | 14.333           | 14.333           |
| <b>II. Receitas com outros ativos</b>               | <b>718.821</b>   | <b>618.123</b>    | <b>595.292</b>    | <b>771.512</b>    | <b>967.963</b>   | <b>875.359</b>   | <b>619.369</b>   | <b>617.076</b>   | <b>722.717</b>   | <b>731.405</b>   | <b>672.329</b>   | <b>756.403</b>   | <b>756.403</b>   |
| (a) Distribuição de Rendimentos de FIIs             | 414.007          | 427.993           | 452.047           | 454.663           | 439.997          | 432.194          | 385.428          | 377.002          | 373.500          | 364.296          | 374.967          | 377.719          | 377.719          |
| (b) Operações no Secundário com FIIs                | -                | -                 | (4.608)           | -                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 0                | 0                |
| (c) Fundo de Liquidez                               | 304.814          | 187.911           | 147.852           | 301.209           | 478.568          | 443.165          | 233.941          | 226.769          | 290.288          | 367.110          | 297.361          | 378.683          | 378.683          |
| (d) Outras Receitas                                 | -                | 2.219             | -                 | 15.640            | 49.398           | -                | -                | 13.305           | 58.929           | -                | -                | 0                | 0                |
| <b>III. Despesas</b>                                | <b>769.781</b>   | <b>894.448</b>    | <b>756.212</b>    | <b>834.614</b>    | <b>1.229.434</b> | <b>1.214.402</b> | <b>1.331.411</b> | <b>1.192.909</b> | <b>1.175.402</b> | <b>1.118.188</b> | <b>1.102.938</b> | <b>887.244</b>   | <b>-887.244</b>  |
| <b>Resultado Líquido - Passível de Distribuição</b> | <b>9.782.836</b> | <b>10.802.628</b> | <b>10.447.881</b> | <b>11.640.589</b> | <b>8.874.679</b> | <b>8.722.300</b> | <b>7.519.717</b> | <b>7.856.181</b> | <b>9.106.871</b> | <b>8.709.335</b> | <b>8.562.683</b> | <b>7.960.121</b> | <b>7.960.121</b> |
| por cota (R\$)                                      | 1,20             | 1,33              | 1,29              | 1,43              | 1,09             | 1,07             | 0,93             | 0,97             | 1,12             | 1,07             | 1,05             | 0,98             | 0,98             |
| <b>Valor distribuído</b>                            | <b>9.752.140</b> | <b>10.158.479</b> | <b>10.321.014</b> | <b>10.564.818</b> | <b>9.752.140</b> | <b>9.752.140</b> | <b>8.126.783</b> | <b>8.126.783</b> | <b>8.126.783</b> | <b>8.126.783</b> | <b>7.964.247</b> | <b>8.126.783</b> | <b>8.126.783</b> |
| por cota (R\$)                                      | 1,20             | 1,25              | 1,27              | 1,30              | 1,20             | 1,20             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 0,98             | 1,00             | 1,00             |

¹ Resultado caixa.



DIVIDENDOS

| Mês Referência | Data Base  | Dividendo (R\$) | Data do Pagamento | Cotação data base | Yield |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------|
| jan-24         | 31/01/2024 | 1,00            | 09/02/2024        | 90,60             | 1,10% |
| dez-23         | 31/12/2023 | 0,98            | 12/01/2024        | 91,00             | 1,08% |
| nov-23         | 30/11/2023 | 1,00            | 12/12/2023        | 88,10             | 1,14% |
| out-23         | 31/10/2023 | 1,00            | 10/11/2023        | 89,50             | 1,12% |
| set-23         | 29/09/2023 | 1,00            | 11/10/2023        | 93,70             | 1,07% |
| ago-23         | 31/08/2023 | 1,00            | 12/09/2023        | 97,97             | 1,02% |
| jul-23         | 31/07/2023 | 1,20            | 11/08/2023        | 95,90             | 1,25% |
| jun-23         | 30/06/2023 | 1,20            | 12/07/2023        | 97,20             | 1,23% |
| mai-23         | 31/05/2023 | 1,30            | 12/06/2023        | 92,49             | 1,41% |
| abr-23         | 28/04/2023 | 1,27            | 12/05/2023        | 84,53             | 1,50% |
| 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% |

## ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

### Estratégia CORE

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

### Estratégia TÁTICA

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

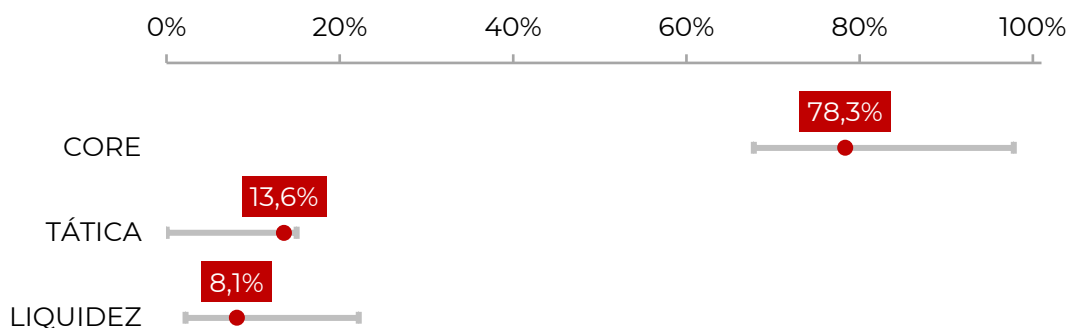
### LIQUIDEZ

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

## ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA

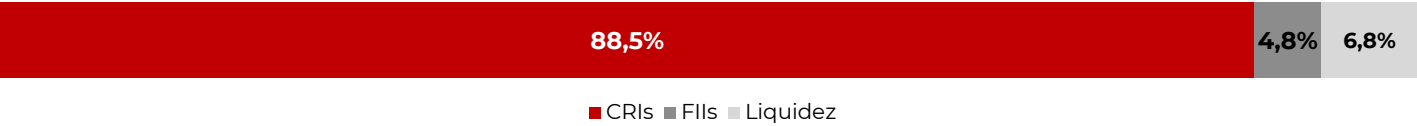
■ Valor alocado, em percentual.

— Intervalo de alocação.

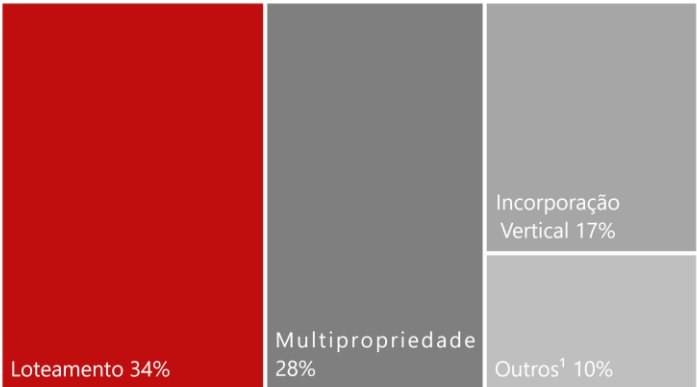


ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

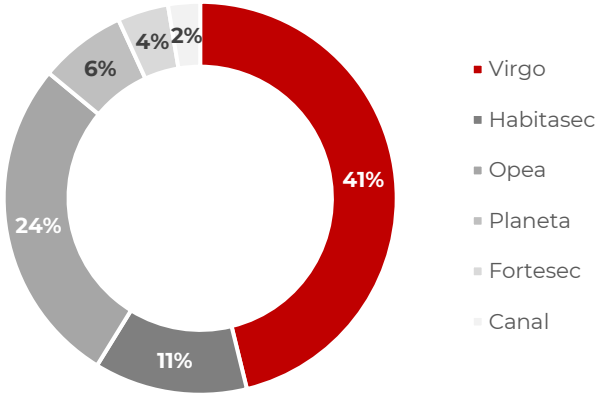


SEGMENTO<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Concentrado 7,1%; Energia Solar 1,9%; Estoque 0,6%.  
<sup>2</sup> CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA<sup>2</sup>



INDEXADORES<sup>2</sup>

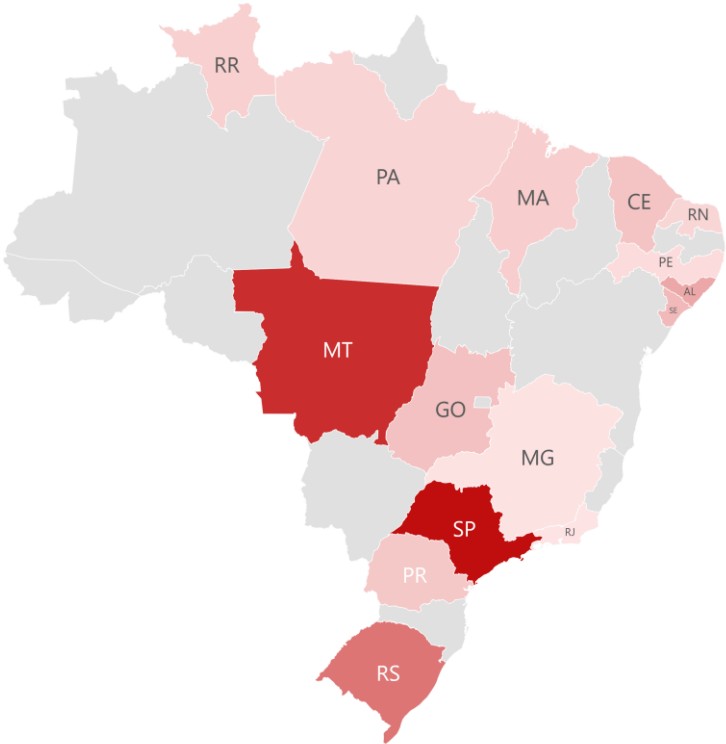


REMUNERAÇÃO

| INDEXADOR | TAXA MÉDIA | PL (%) |
|-----------|------------|--------|
| IPCA      | 10,82%     | 76,12% |
| CDI+      | 4,87%      | 3,69%  |
| INPC      | 9,50%      | 3,01%  |
| IGP-M     | 11,96%     | 2,52%  |
| PRÉ       | 13,15%     | 1,61%  |
| INCC      | 12,40%     | 1,50%  |

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

| UF | %     | Região | %     |
|----|-------|--------|-------|
| SP | 27,3% | CO     | 27,6% |
| MT | 23,2% | SE     | 27,6% |
| RS | 14,1% | NE     | 25,3% |
| AL | 7,6%  | SU     | 17,6% |
| SE | 5,4%  | NO     | 2,0%  |
| GO | 4,4%  |        |       |
| CE | 4,0%  |        |       |
| PR | 3,5%  |        |       |
| MA | 2,9%  |        |       |
| RR | 2,5%  |        |       |
| PA | 2,0%  |        |       |
| RN | 1,7%  |        |       |
| PE | 1,1%  |        |       |
| MG | 0,2%  |        |       |
| RJ | 0,1%  |        |       |



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

| Ativo                                     | Emissor             | Taxa   | Indexador | Vencimento | Valor (R\$) | % PL Fundo | Duration (Anos) | LTV <sup>2</sup> | Razão Garantia PMT | Obras | Vendas |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|-----------|------------|-------------|------------|-----------------|------------------|--------------------|-------|--------|
| CRI Ipioca Beach Residence                | Virgo (Única)       | 12,00% | IPCA      | 22/12/2028 | 51.329.246  | 6,42%      | 1,86            | 50%              | 142%               | 100%  | 91%    |
| CRI GR Group                              | Opea (Sênior)       | 12,00% | IPCA      | 26/06/2029 | 27.757.228  | 3,47%      | 2,46            | 36%              | 343%               | 81%   | 92%    |
|                                           | Opea (Mezanino)     | 15,30% | IPCA      | 26/06/2029 | 22.256.612  | 2,78%      | 2,39            | 51%              | 235%               | 81%   | 92%    |
| CRI BrDU Urbanismo                        | Virgo (Única)       | 11,50% | IPCA      | 22/02/2034 | 44.018.298  | 5,51%      | 4,14            | 60%              | 105%               | 100%  | 85%    |
| CRI Infinity                              | Virgo (Sênior)      | 9,80%  | IPCA (-)  | 24/08/2026 | 25.309.247  | 3,17%      | 2,28            | 48%              | -                  | 59%   | 62%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 11,35% | IPCA (-)  | 24/08/2026 | 17.054.392  | 2,13%      | 2,25            | 87%              | -                  | 59%   | 62%    |
| CRI Chateau du Golden Laghetto            | Virgo (Única)       | 12,00% | IPCA (-)  | 20/08/2030 | 40.482.258  | 5,06%      | 2,43            | 39%              | 148%               | 100%  | 80%    |
| CRI Parque dos Poderes                    | Opea (Única)        | 12,50% | IPCA      | 20/12/2034 | 31.361.732  | 3,92%      | 4,33            | 39%              | 201%               | 96%   | 81%    |
| CRI Pôr do Sol Urbanizações II            | Opea (Única)        | 9,50%  | INPC      | 25/03/2031 | 24.093.234  | 3,01%      | 2,77            | 28%              | 195%               | 100%  | 84%    |
| CRI Montserrat Polo Residencial           | Opea (Única)        | 10,00% | IPCA      | 25/01/2036 | 22.810.434  | 2,85%      | 4,35            | 23%              | 381%               | 100%  | 100%   |
| CRI Alta Vista                            | Opea (Única)        | 11,00% | IPCA (-)  | 24/08/2027 | 22.166.109  | 2,77%      | 2,98            | 76%              | -                  | 70%   | 78%    |
| CRI Jardins Boulevard                     | Habitasec (Única)   | 9,50%  | IPCA      | 21/05/2031 | 21.026.842  | 2,63%      | 5,33            | 49%              | 447%               | 100%  | 80%    |
| CRI Wanderlust Experience Hotel           | Habitasec (Única)   | 5,00%  | CDI+      | 13/11/2026 | 19.228.739  | 2,40%      | 1,39            | 34%              | 264%               | 100%  | 94%    |
| CRI Solar das Águas Park Resort           | Fortesec (Sênior)   | 9,50%  | IPCA      | 20/11/2025 | 19.153.407  | 2,40%      | 0,93            | 41%              | 65%                | 100%  | 72%    |
| CRI Olímpia                               | Canal (Única)       | 11,20% | IPCA      | 20/02/2033 | 18.499.690  | 2,31%      | 3,84            | 50%              | 163%               | 100%  | 80%    |
| CRI Loteamentos Recel                     | Opea (Única)        | 9,50%  | IPCA      | 24/09/2031 | 17.710.442  | 2,22%      | 3,36            | 47%              | 183%               | 100%  | 100%   |
| CRI Cumaru SP Golf                        | Virgo (Sênior)      | 11,00% | IPCA      | 20/01/2026 | 16.306.139  | 2,04%      | 1,79            | 59%              | -                  | 100%  | 80%    |
| CRI Villaredo Barra                       | Planeta (Única)     | 9,00%  | IPCA      | 20/12/2035 | 14.849.024  | 1,86%      | 2,12            | 61%              | 123%               | 100%  | 100%   |
| CRI Vila Madalena SPE                     | Habitasec (Única)   | 10,00% | IPCA (-)  | 21/08/2026 | 13.532.994  | 1,69%      | 2,28            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Hot Beach Suítes                      | Opea (Mez. Sênior)  | 10,75% | IPCA      | 26/08/2027 | 12.263.210  | 1,53%      | 1,71            | 27%              | 262%               | 100%  | 97%    |
| CRI Porto Poxim                           | Virgo (Única)       | 11,00% | IPCA      | 20/11/2030 | 11.877.218  | 1,49%      | 2,54            | 39%              | 175%               | 100%  | 75%    |
| CRI Vila Mariana SPE                      | Habitasec (Única)   | 10,00% | IPCA (-)  | 21/07/2026 | 12.009.095  | 1,50%      | 2,20            | 66%              | -                  | 0%    | 22%    |
| CRI Edifício Sky                          | Virgo (Sênior)      | 11,50% | INCC      | 24/01/2026 | 9.556.962   | 1,20%      | 1,79            | 33%              | -                  | 100%  | 72%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 15,94% | INCC      | 24/01/2026 | 2.443.895   | 0,31%      | 1,73            | 42%              | -                  | 100%  | 72%    |
| CRI Capivari Residence                    | Virgo (Única)       | 11,50% | IGP-M (-) | 20/10/2027 | 11.591.374  | 1,45%      | 1,76            | 37%              | 156%               | 100%  | 95%    |
| CRI Morro da Mata Residencial             | Virgo (Única)       | 10,50% | IPCA (-)  | 13/08/2030 | 11.450.125  | 1,43%      | 2,59            | 50%              | 218%               | 100%  | 99%    |
| CRI Ocean Barra Residence                 | Virgo (Sênior)      | 10,00% | IPCA (-)  | 22/08/2031 | 9.030.739   | 1,13%      | 3,35            | -                | - <sup>3</sup>     | 78%   | 88%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 12,39% | IPCA (-)  | 22/08/2031 | 2.182.761   | 0,27%      | 3,20            | -                | - <sup>3</sup>     | 78%   | 88%    |
| CRI Loteamento Nova Cidade I              | Habitasec (Única)   | 8,50%  | IPCA      | 21/02/2035 | 10.496.145  | 1,31%      | 4,73            | 59%              | 184%               | 100%  | 97%    |
| CRI Three DI                              | Virgo (Única)       | 7,00%  | IPCA (-)  | 20/09/2024 | 5.419.851   | 0,68%      | 0,71            | 54%              | -                  | 100%  | 0%     |
| CRI Villa Bella Residence                 | Planeta (Única)     | 10,75% | IPCA      | 20/06/2034 | 9.210.381   | 1,15%      | 4,31            | 51%              | 137%               | 100%  | 97%    |
| CRI Buriti                                | Virgo (Sênior)      | 9,00%  | IPCA (-)  | 15/08/2030 | 9.144.543   | 1,14%      | 2,68            | 31%              | 658%               | 100%  | 92%    |
| CRI D Urbanismo                           | Planeta (Única)     | 10,75% | IPCA      | 20/05/2030 | 7.551.958   | 0,94%      | 3,59            | 34%              | 85%                | 100%  | 95%    |
| CRI Bussolaro Empreendimentos             | Habitasec (Única)   | 12,50% | PRÉ       | 23/07/2030 | 7.347.973   | 0,92%      | 2,85            | 32%              | 177%               | 100%  | 83%    |
| CRI Condomínio Leão Dourado <sup>1</sup>  | Fortesec (Sênior)   | 12,68% | IGP-M     | 22/03/2027 | 6.270.532   | 0,78%      | 1,50            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Serra Dourada Residencial             | Opea (Única)        | 14,00% | PRÉ       | 25/10/2027 | 5.561.498   | 0,70%      | 1,63            | 17%              | 1062%              | 100%  | 99%    |
| CRI Allure Residence                      | Opea (Sênior)       | 10,50% | IPCA      | 22/05/2025 | 4.461.977   | 0,56%      | 1,23            | 60%              | -                  | 72%   | 91%    |
| CRI Residencial Copacabana II             | Planeta (Única)     | 8,75%  | IPCA      | 20/08/2031 | 3.922.909   | 0,49%      | 3,01            | 31%              | 307%               | 100%  | 90%    |
| CRI Residencial Morada Verde              | Fortesec (Sênior)   | 11,50% | IPCA      | 20/11/2026 | 1.786.562   | 0,22%      | 1,32            | 32%              | 244%               | 100%  | 99%    |
| CRI Jardim Novo Horizonte                 | Fortesec (Sênior)   | 11,97% | IGP-M     | 20/07/2027 | 1.254.450   | 0,16%      | 1,69            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Natural Ville                         | Fortesec (Sênior)   | 12,68% | IGP-M     | 20/10/2026 | 1.052.687   | 0,13%      | 1,29            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Cidade Jardim                         | Virgo (Única)       | 9,30%  | IPCA (-)  | 24/06/2026 | 654.557     | 0,08%      | 1,01            | 15%              | 446%               | 100%  | 98%    |
| CRI Condomínio Residencial Jardine        | Opea (Única)        | 6,18%  | CDI+      | 24/09/2026 | 756.504     | 0,09%      | 2,45            | 7%               | -                  | 0%    | 55%    |
| Overview da carteira de CRIs Pulverizados |                     |        | Indexador | -          | 626.243.973 | 78,33%     | 2,77            | 44%              | 214%               | 92%   | 84%    |

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

“-” Não aplicável – Operações com estrutura full cash sweep.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

<sup>3</sup> Não houve PMT deste ativo no mês – Mais detalhes foram apresentados no relatório de monitoramento de ativos do Fundo do 3T23.

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    |
| <b>CRIs</b>       | <b>CRIs Corporativos</b>                 | <b>81.064.859</b> | <b>10,14%</b> |
| Corporativo       | CRI Chocolate Lugano (IPCA + 9,50% a.a.) | 37.745.502        | 4,72%         |
| Corporativo       | CRI Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)         | 18.971.487        | 2,37%         |
| Energia           | CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)     | 14.834.053        | 1,86%         |
| Estoque           | CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)            | 5.078.254         | 0,64%         |
| Estoque           | CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a.)       | 4.435.562         | 0,55%         |
| <b>FIs</b>        | <b>FIs de Recebíveis</b>                 | <b>27.408.829</b> | <b>3,43%</b>  |
| RBRY11            | RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII  | 10.260.476        | 1,28%         |
| NCRI11            | NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII           | 4.865.000         | 0,61%         |
| VGIP11            | VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII           | 4.585.272         | 0,57%         |
| CVPR14            | CVPAR FII DE CRI                         | 3.000.000         | 0,38%         |
| HREC11            | HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII        | 2.645.907         | 0,33%         |
| RZAT11            | RIZA ARCTIUM REAL ESTATE                 | 2.052.173         | 0,26%         |

| LIQUIDEZ           |                                |                    |              |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|
| Tipo de Ativo      | Ativo                          | Valor (R\$)        | % PL Fundo   |
| <b>FIs</b>         | <b>FIs de Recebíveis</b>       | <b>10.575.370</b>  | <b>1,32%</b> |
| VGHF11             | VALORA HEDGE FUND FII          | 5.962.376          | 0,75%        |
| SNCI11             | SUNO RECEBÍVEIS FII            | 3.453.981          | 0,43%        |
| KNIP11             | KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII    | 965.900            | 0,12%        |
| RBRR11             | RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII | 193.113            | 0,02%        |
| <b>Fundo Caixa</b> | <b>Fundo Soberano</b>          | <b>54.241.120*</b> | <b>6,78%</b> |

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

**CRI IPIOCA II**

Maceió – AL

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI BRDU URBANISMO**

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO**

Gramado – RS

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES**

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

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



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


**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

**CRI EDIFÍCIO SKY**

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação

**SÉRIE:** Sênior / Subordinada

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

**PMT:** Mensal, full cash sweep

**Razão Garantia Mínima PMT:** N/A

Localizado no ponto alto da Av. Presidente 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 VITACON III**

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação/Estoque  
**SÉRIE:** Sênior  
**TAXA:** CDI + 4,50% a.a.  
**PMT:** Mensal



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT**

Olímpia – SP

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI LOTEAMENTOS RECEL**

Boa Vista – RR

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



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


**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI JARDINS BOULEVARD

Caucaia – CE

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



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



#### GARANTIAS:

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

### CRI HOT BEACH SUÍTES

Olimpia – SP

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



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



#### GARANTIAS:

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

### CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão – SE

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



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



#### GARANTIAS:

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

### CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto – SP

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



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



#### GARANTIAS:

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

**CRI CAPIVARI RESIDENCE**

Campina Grande do Sul – PR

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

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

**GARANTIAS:**

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

**CRI VILA MADALENA SPE**

São Paulo – SP

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

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

**GARANTIAS:**

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

**CRI BURITI**

Parauapebas – PA

**SEGMENTO:** Loteamento**SÉRIE:** Única**TAXA:** IPCA + 9,00% a.a.**PMT:** Mensal**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

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

**GARANTIAS:**

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

**CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE**

Guarapuava – PR

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

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

**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

**CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE**  
Caruaru – PE

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI WANDERLUST EXPERIENCE**  
Campos do Jordão – SP

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI OCEAN BARRA RESIDENCE**  
Barra dos Coqueiros, Aracaju – SE

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



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


**GARANTIAS:**

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

**CRI NATURAL VILLE**  
Parnamirim – RN

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



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


**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

**CRI THREE DI**

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação

**SÉRIE:** Única

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

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

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

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


**GARANTIAS:**

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

**CRI VILA MARIANA SPE**

São Paulo – SP

**SEGMENTO:** Incorporação

**SÉRIE:** Única

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

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

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


**GARANTIAS:**

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

**CRI D URBANISMO**

Várias cidades – CE

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 130%

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


**GARANTIAS:**

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

**CRI VILLAREDO BARRA**

Barra dos Coqueiros – SE

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

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


**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI VILLA BELLA RESIDENCE

Luziânia – GO

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

Sorriso – MT

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** 14,00% a.a

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 120%

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI BUSSOLARO

Sinop – MT | Guarantã do Norte – MT

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Única

**TAXA:** 12,50% a.a

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 110%

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

**SEGMENTO:** Loteamento

**SÉRIE:** Sênior

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 115%

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



#### GARANTIAS:

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru – PE

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



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



#### GARANTIAS:

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

### CRI 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 GR GROUP**

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

**SEGMENTO:** Multipropriedade

**SÉRIE:** Sênior | Mezanino

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** 110%

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


**GARANTIAS:**

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

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI GAFISA

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

**SEGMENTO:** Incorporação/Estoque

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI CHOCOLATE LUGANO

**SEGMENTO:** Corporativo

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI MEDABIL

Nova Bassano – RS

**SEGMENTO:** Corporativo

**SÉRIE:** Subordinada

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

**PMT:** Mensal

**Razão Garantia PMT Mínima:** N/A

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



#### GARANTIAS:

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

### CRI VOLTXS ENERGY

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

**SEGMENTO:** Energia

**SÉRIE:** Única

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

**PMT:** Mensal

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

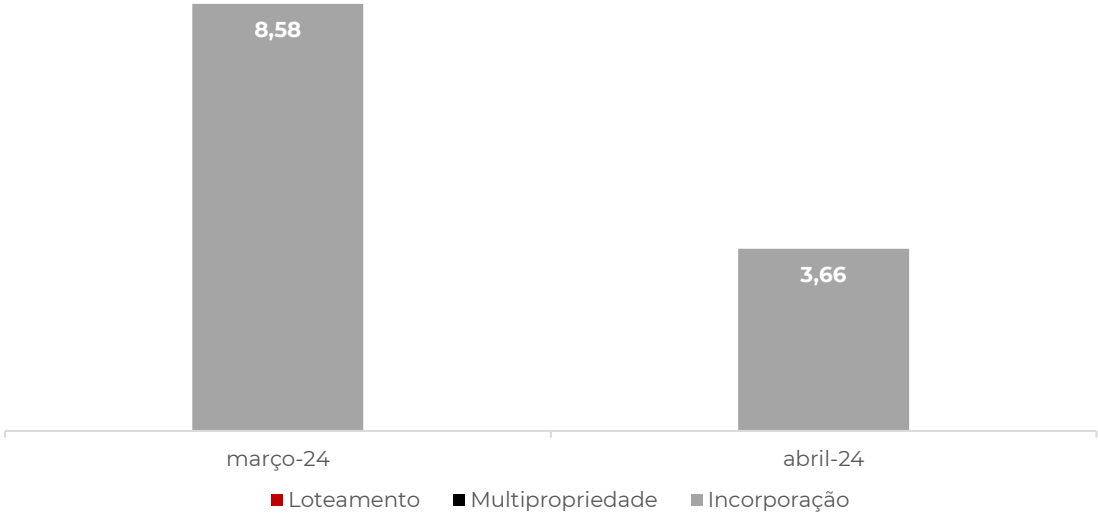


#### GARANTIAS:

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

PIPELINE\*

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

| Ativo                       | Segmento     | Estratégia | Tranche (R\$ MM) | Total a Liquidar (R\$ MM) | Indexador  | Taxa   | Mês Liquidação* |
|-----------------------------|--------------|------------|------------------|---------------------------|------------|--------|-----------------|
| CRI Infinity (Sênior)       | Incorporação | Core       | R\$ 4,72         | R\$ 13,57                 | IPCA       | 9,80%  | Mar-24          |
| CRI Infinity (Subordinada)  | Incorporação | Core       | R\$ 3,86         | R\$ 11,11                 | IPCA       | 11,35% | Mar-24          |
| CRI Alta Vista              | Incorporação | Core       | R\$ 3,66         | R\$ 3,66                  | IPCA       | 11,00% | Abr-24          |
| TOTAL (Tranches Adicionais) |              |            | R\$ 12,24        | R\$ 28,34                 | Inflação + | 10,65% |                 |

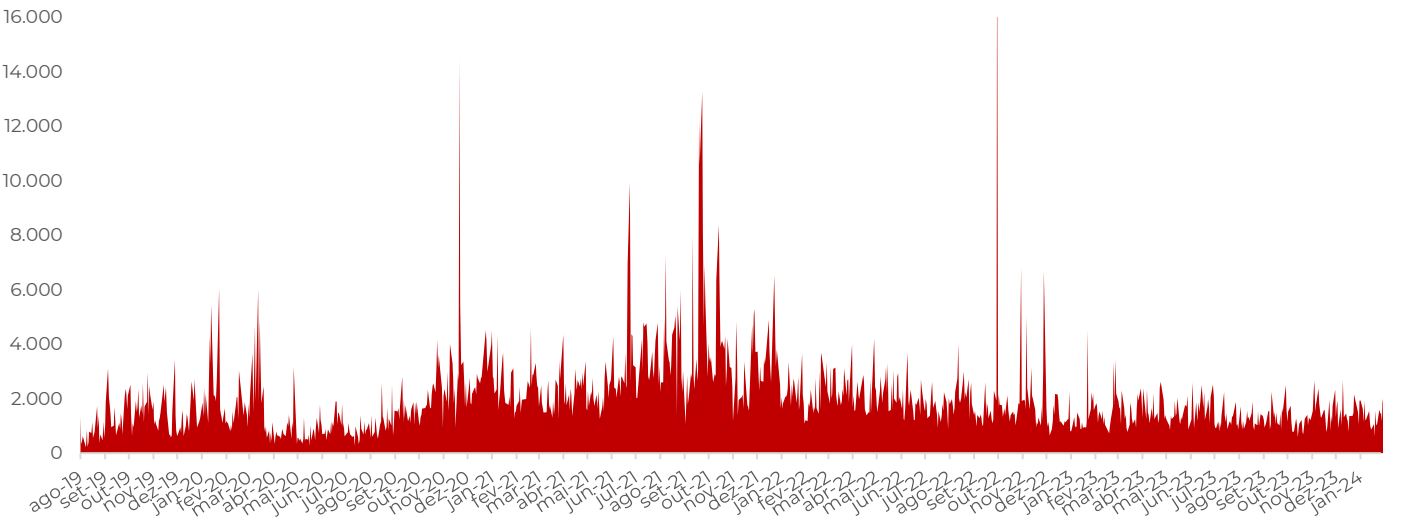
\*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

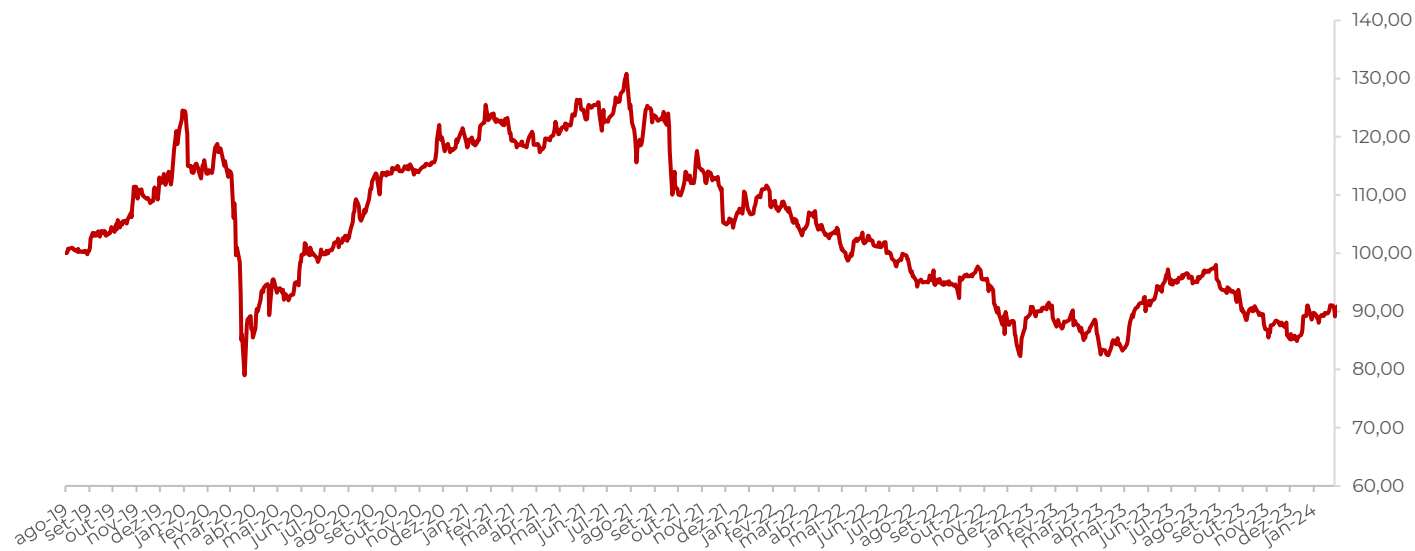
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

|                                              | jan/24     | dez/23     | nov/23     | out/23     | set/23     |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Volume (em R\$) total                        | 29.424.122 | 29.281.979 | 30.589.070 | 25.766.648 | 26.398.091 |
| Quantidade de cotas negociadas               | 328.704    | 338.698    | 350.325    | 286.336    | 281.852    |
| Volume (em R\$) médio diário                 | 1.337.460  | 1.394.380  | 1.456.622  | 1.226.983  | 1.257.052  |
| Variação da média diária (mês)               | -4%        | -4%        | 19%        | -2%        | 7%         |
| Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo | 4%         | 4%         | 4%         | 3%         | 3%         |
| Valor médio de negociação por cota           | 89,52      | 86,45      | 87,32      | 89,99      | 93,66      |
| Preço de fechamento                          | 90,60      | 91,00      | 88,10      | 89,50      | 93,70      |
| Faixa de valor de negociação (por cota)      | Mínimo     | 87,90      | 84,35      | 88,35      | 91,50      |
|                                              | Máximo     | 91,35      | 93,00      | 89,23      | 96,30      |

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



## Relacionamento com Investidores

 [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

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

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