

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Maio 2021

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\$ 541.658.651,35	Número de Cotas	5.412.107
Cota Patrimonial	R\$ 100,08	Número de Cotistas	27.822
Prazo de Duração	Indeterminado	Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HBT11	Taxa de Adm.	até 0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,10% a.a.	Tx de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rend	Mensal e Isenta*	CNPJ	30.578.417/0001-05
Gestor	Habitat Capital Partners	Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	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



18,50%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **18,50%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$126,35).



R\$ 541
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, FON e INCORPORAÇÃO)

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)**.



R\$ 15,75
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 15,75 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A previsão do mercado financeiro (segundo boletim Focus do Bacen) para o IPCA deste ano subiu novamente, de 5,15% para 5,31%, e a previsão do IGP-M foi de 14,32% para 18,52%. O mercado também aumentou novamente a sua previsão para taxa básica de juros, a Selic, no final de 2021 de 5,50% para 5,75%. Como explicamos anteriormente, é importante acompanhar estes dois indicadores em razão dos spreads de créditos nas novas operações e principalmente das consequências da inflação para os incorporadores e tomadores de crédito imobiliário.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de maio com 73% do seu PL alocado em CRIs (Ativos Alvo) com taxa média de 11,03% a.a. + inflação/CDI, distribuídos em 34 operações distintas, 4,6% do PL alocado em FIIs e 22,4% em caixa.

Durante o mês de Maio, foram realizadas as seguintes alocações: (i) R\$ 10MM no CRI Jardins Boulevard, com taxa de 9,50% a.a. + IPCA, operação que tem como lastro a cessão de recebíveis de empreendimento de condomínio fechado – no município de Caucaia – CE, na região metropolitana de Fortaleza; (ii) R\$8,80MM no CRI Villa Bella Residence, com taxa de 10,75%a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão de recebíveis de loteamento já entregue em –Luziânia – GO; (iii) R\$ 1MM no CRI Loteamento Nova Cidade I, com taxa de 8,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação já presente no portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de loteamento em Guarapuava – PR e a alienação fiduciária de terreno em Londrina – PR; e (iv) R\$ R\$ 4,65MM em Cota Sênior do CRI Edifício SKY Diadema, com taxa de 11,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação já presente no portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de incorporação vertical em Diadema – SP.

No mês de Maio, também tivemos o pré-pagamento de duas operações: CRI Loteamentos Olimpo (R\$13,9 MM – aproximadamente 2,6% do PL do Fundo) e CRI Grupo Lírios (R\$ 9,6MM – aproximadamente 1,8% do PL do Fundo), com prêmios de pré-pagamento de 10% e 2%, respectivamente.

No caso do CRI Grupo Lírios, a empresa estava capitalizada e optou por pagar antecipadamente a operação. Já no caso do CRI Loteamentos Olimpo (taxa 10%a.a. + IPCA), identificamos uma nova operação no mercado que foi emitida com um volume de R\$36MM (~2,6x o valor da operação que tínhamos), taxa de 7,50%a.a. + IPCA e prazo de 240 meses. Conforme nossos parâmetros de análise, a Cota Sênior desta nova operação tem um LTV de aproximadamente 84% vs. o LTV de 50% da operação que tínhamos em nosso portfólio. Os pré-pagamentos destes CRIs geraram um valor a ser distribuído de aproximadamente R\$ 0,25 cota. Este valor é suficiente para não prejudicar a distribuição de rendimentos aos investidores enquanto reinvestimos o capital em outros ativos.

Neste momento, temos um pipeline de R\$199,9MM em 09 operações de CRIs com taxa média de 10,31%a.a. e R\$147,7MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 11,96% a.a. + inflação. **Deste pipeline, temos R\$ 166,4MM com liquidação prevista até Setembro (~90 dias).**

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HBT11 em 11 de Junho, referente ao mês de Maio de 2021, foi de R\$ 1,80 por cota, um yield anualizado de 18,50% em relação a cota de fechamento do mês (R\$ 126,35). Em 12 meses, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 15,75/cota. O fundo encerrou o mês com retorno total de 4,99% (Dividendo + Valorização da Cota).

Este mês, na página de “Acompanhamento do Portfólio” cujo objetivo é trazer informações mais detalhadas a respeito da gestão feita pela Habitat dos ativos da carteira, apresentamos um **relatório resumido de visitas de dois projetos de incorporação, realizadas pelas áreas de Gestão e Engenharia.**

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data do mês de Junho, o Fundo investiu R\$ 12,2MM em tranche adicional do CRI Chateau du Golden, com taxa de 12%a.a. + IPCA, operação que já constava no portfólio, lastreada na cessão dos recebíveis de projeto de Multipropriedade em Gramado – RS.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS AOS EMPREENDIMENTOS

Antes de liquidarmos uma operação e periodicamente depois da liquidação, a equipe de Gestão visita o empreendimento, focando em analisar concorrência, localização, microrregião, indústria local, estrutura do loteador/incorporador, entre outros parâmetros com objetivo de mensurar a demanda local pelo empreendimento e a capacidade de gestão da carteira da empresa. Nos casos com obras em andamento, é imprescindível também o acompanhamento do nosso time de engenharia. Eles irão avaliar a qualidade da obra, efetivo em campo, cronograma e orçamento, além de identificar possíveis problemas que podem acarretar atrasos ou aumento de custos e trabalhar em um plano de ação junto com o engenheiro da obra. Para que nossos investidores possam acompanhar este trabalho, iremos compartilhar visitas que fazemos e nossos comentários sobre estes projetos.

Importante salientar que, nos empreendimentos com obras não concluídas, além dos nossos time de Gestão e Engenharia que periodicamente estão in loco, há obrigatoriedade de acompanhamento mensal por empresa terceirizada de medição, para que os recursos sejam liberados conforme a evolução das obras – trazendo mais segurança para as operações. No caso dos empreendimentos em São Paulo, nossa equipe interna de engenharia acompanha as empresas de medição em todas estas visitas. Neste mês, trazemos abaixo comentários a respeito de duas destas operações.

EDIFÍCIO SKY DIADEMA

A obra deste empreendimento está na fase de estrutura e, durante a nossa visita estava sendo concretado a sétima laje. Temos um divisor de águas quando a obra atinge os pavimentos tipos, uma vez que a produtividade aumenta, pois a construção se torna mais limpa e com menos interferências. Está sendo projetado que seja realizado 4 pavimentos tipos por mês e com esse ritmo eles esperam finalizar a parte da estrutura até dezembro/21.

Além da estrutura, o segundo subsolo está quase finalizado e já foi realizada a rampa de acesso do estacionamento para a rua. O primeiro pavimento, onde será a área de lazer, já está com os fechamentos realizados e no terceiro pavimento já estava sendo realizado o gabarito dos apartamentos.

A obra estava bem organizada e bem sinalizada, com as devidas proteções necessárias e havia em torno de 50 funcionários trabalhando. No âmbito da carteira de recebíveis, tivemos uma evolução muito positiva neste empreendimento. O percentual vendido passou de 55,19% (Janeiro/21) para 73,11% (Abril/21).

Neste empreendimento, temos excesso no Fundo de Obras e, além disso, foi adotado um plano de ação para endereçar o impacto dos aumentos de preço dos materiais no orçamento com adiantamentos do fundo de obras. O incorporador apresenta as notas fiscais de compra de materiais e adiantamos o recurso, descontando o valor da medição quando o material é aplicado fisicamente na obra, assim ele consegue compras maiores com pagamento à vista e garante um preço melhor dos materiais e a entrega no prazo necessário para não impactar o orçamento e a velocidade de evolução das obras.

CUMARU SP GOLF

No mês de Maio, foi iniciado o pavimento tipo e a produtividade da obra aumentou bastante. Durante a visita, estava sendo executada a armação dos pilares do terceiro pavimento tipo. O ciclo de concretagem das lajes está bem satisfatório, respeitando o cronograma de obras e a expectativa de conclusão da estrutura é Novembro/2021. A alvenaria já estava sendo iniciada nos pavimentos já liberados. Além disso, a equipe de obra também estava executando a área comum e as instalações.

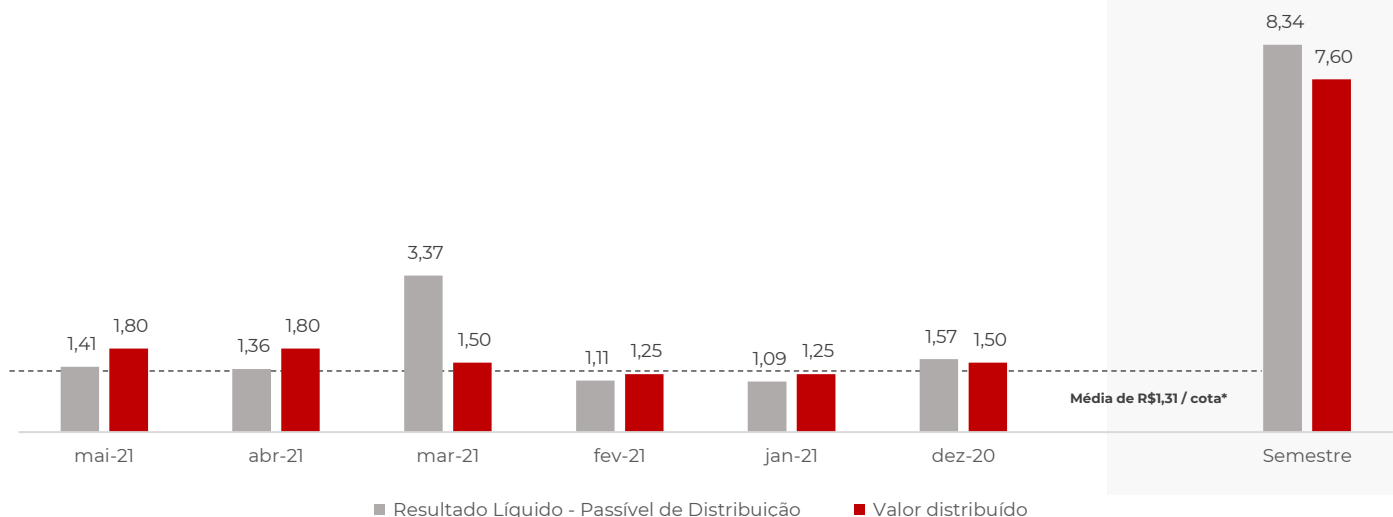
A obra está bem organizada e bem sinalizada, com as devidas proteções necessárias, além da presença de um técnico de segurança contratado que fica presencialmente na obra realizando vistorias. Quando estruturamos a operação, o empreendimento estava com 12,55% das obras realizadas – em Abril/21 este percentual já estava em 25,53%.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	dez-20	Semestre
I. Receitas com CRIs	9.316.782	9.117.843	18.988.571	7.377.830	8.224.091	10.258.317	44.803.981
(a) Juros	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	4.187.553	53.025.118
(b) Atualização Monetária	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	6.070.764	(8.221.137)
II. Receitas com outros ativos	448.692	278.512	286.445	239.111	321.043	347.807	2.327.428
III. Despesas	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	2.105.544	9.448.435
Resultado Líquido - Regime Competência	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	8.500.580	37.682.974
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	8.500.580	45.150.487
por cota (R\$)	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	1,57	8,34
Valor distribuído	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	8.118.161	41.132.013
por cota (R\$)	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	1,50	7,60

*O DRE estratificado com o detalhamento do resultado pode ser verificado na página 21.



*Média dos últimos 12 meses

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
mai/21	31/05/2021	1,80	12/06/2021	R\$ 126,35	1,42%
abr/21	30/04/2021	1,80	12/05/2021	R\$ 122,00	1,48%
mar/21	31/03/2021	1,50	12/04/2021	R\$ 120,40	1,25%
fev/21	26/02/2021	1,25	12/03/2021	R\$ 123,25	1,01%
jan/21	29/01/2021	1,25	12/02/2021	R\$ 125,50	1,00%
dez/20	30/12/2020	1,50	15/01/2021	R\$ 121,47	1,23%
nov/20	30/11/2020	1,85	11/12/2020	R\$ 122,01	1,52%
out/20	30/10/2020	1,31	12/11/2020	R\$ 114,29	1,15%
set/20	30/09/2020	1,00	09/10/2020	R\$ 114,66	0,87%
ago/20	31/08/2020	0,97	11/09/2020	R\$ 109,30	0,89%
jul/20	31/07/2020	0,92	12/08/2020	R\$ 102,98	0,89%
jun/20	30/06/2020	0,60	10/07/2020	R\$ 100,61	0,60%
mai/20	29/05/2020	0,70	12/06/2020	R\$ 94,99	0,74%

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.

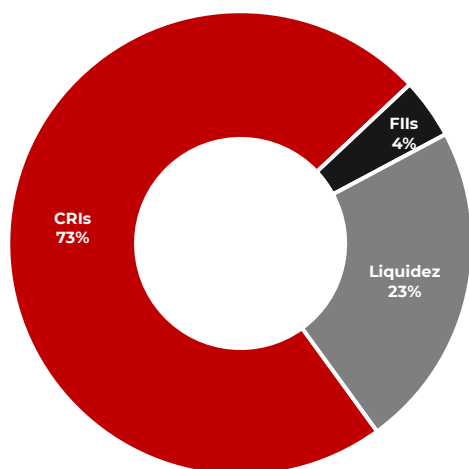
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
mai/21	1,80	1,42%	18,50%	R\$ 126,35	3,57%	4,99%
abr/21	1,80	1,48%	19,21%	R\$ 122,00	1,33%	2,80%
mar/21	1,50	1,25%	16,02%	R\$ 120,40	-2,31%	-1,07%
fev/21	1,25	1,01%	12,87%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,78%
jan/21	1,25	1,00%	12,63%	R\$ 125,50	3,32%	4,31%
dez/20	1,50	1,23%	15,87%	R\$ 121,47	-0,44%	0,79%
nov/20	1,85	1,52%	19,79%	R\$ 122,01	6,75%	8,27%
out/20	1,31	1,15%	14,66%	R\$ 114,29	-0,32%	0,82%
set/20	1,00	0,87%	10,98%	R\$ 114,66	4,90%	5,78%
ago/20	0,97	0,89%	11,19%	R\$ 109,30	6,14%	7,02%
jul/20	0,92	0,89%	11,26%	R\$ 102,98	2,36%	3,25%
jun/20	0,60	0,60%	7,40%	R\$ 100,61	5,92%	6,51%

*** Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R\$ 100,00**

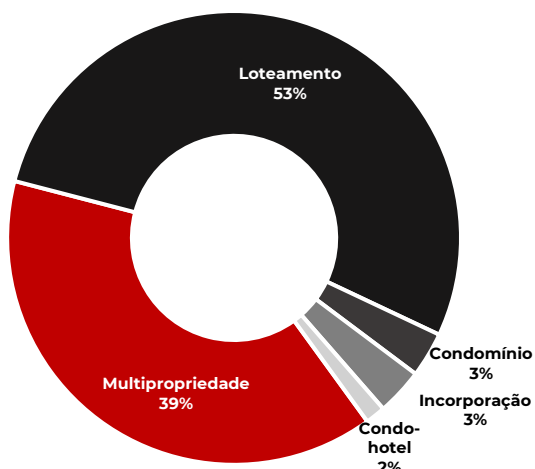
mai/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 126,35	3,57%	5,37%
abr/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 122,00	1,33%	3,13%
mar/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 120,40	-2,31%	-0,81%
fev/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,54%
jan/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 125,50	3,32%	4,57%
dez/20	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 121,47	-0,44%	1,06%
nov/20	1,85	1,85%	24,60%	R\$ 122,01	6,75%	8,60%
out/20	1,31	1,31%	16,90%	R\$ 114,29	-0,32%	0,99%
set/20	1,00	1,00%	12,68%	R\$ 114,66	4,90%	5,90%
ago/20	0,97	0,97%	12,28%	R\$ 109,30	6,14%	7,11%
jul/20	0,92	0,92%	11,62%	R\$ 102,98	2,36%	3,28%
jun/20	0,60	0,60%	7,44%	R\$ 100,61	5,92%	6,52%

ANÁLISE DA CARTEIRA

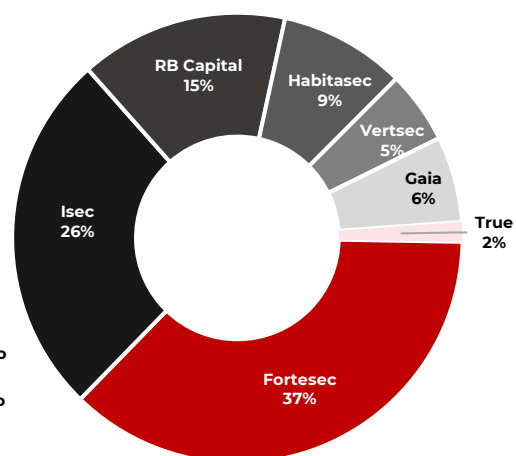
TIPO DE ATIVO



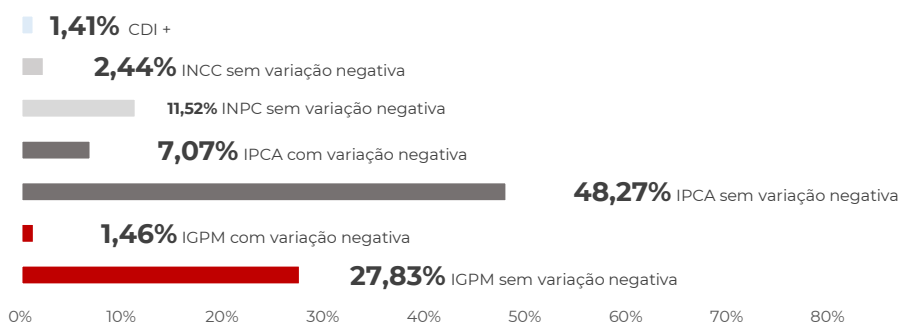
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS

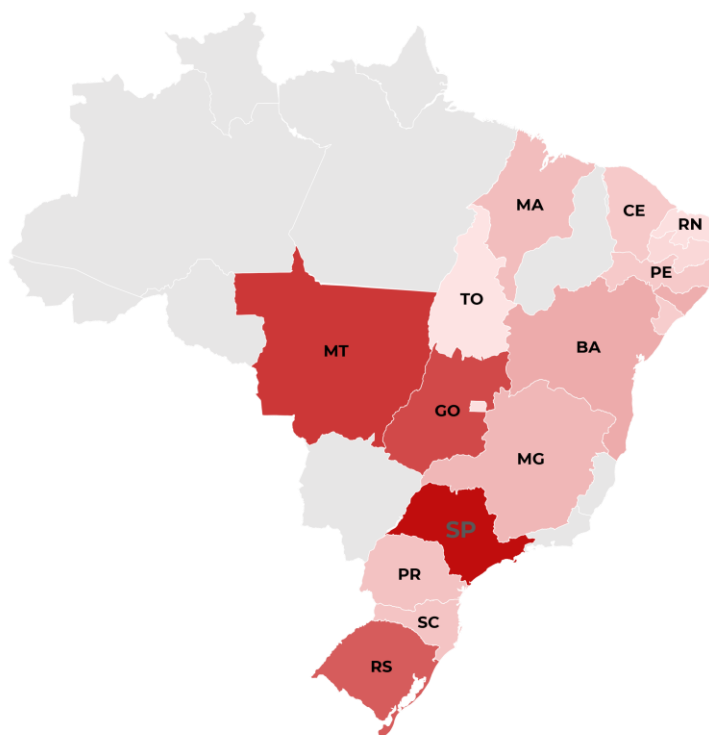


TAXA MÉDIA DOS CRIS

INDICADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	11,57%	29,28%
IPCA	11,10%	55,34%
INPC	9,50%	11,52%
INCC	12,01%	2,44%
CDI +	7,50%	1,41%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	20,9%	CO	32,2%
MT	16,8%	SE	25,2%
GO	15,0%	SU	23,0%
RS	13,2%	NE	19,5%
BA	5,5%	NO	0,0%
AL	5,2%		
MG	4,3%		
MA	3,7%		
PR	3,3%		
SC	3,0%		
CE	2,6%		
PE	2,5%		
SE	2,1%		
PB	1,0%		
DF	0,4%		
RN	0,4%		
TO	0,0%		



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, etc.

Estratégia TÁTICA

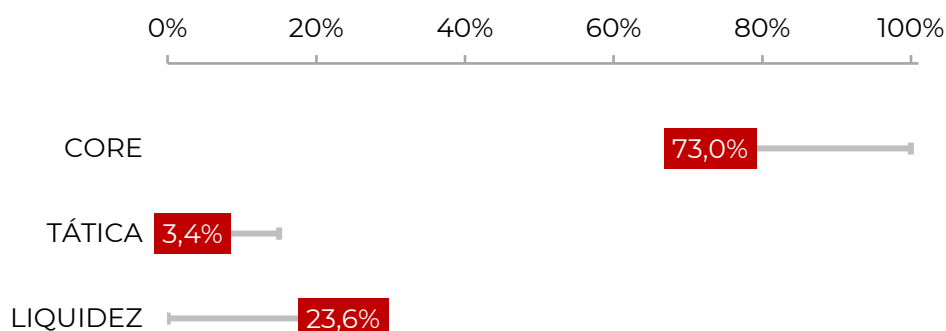
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho 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 Pôr do Sol Urbanizações II	RB Capital (única)	9,50%	INPC	mar-31	45.563.712,25	8,4%	3,1	49%	128%	100%	88%
CRI BRDU	Isec (única)	11,50%	IPCA	jan-34	38.671.491,28	7,1%	4,1	55%	119%	48%	89%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	27.970.119,16	5,2%	3,4	51%	156%	38%	78%
CRI Gramado BV Resort SPA	Fortesec (Sen)	9,50%	IPCA	mai-25	21.669.071,28	4,0%	2,2	32%	188%	75%	100%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	20.582.786,65	3,8%	1,0	46%	268%	26%	58%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.531.207,16	3,6%	2,3	46%	352%	88%	71%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M		524.760,36	0,1%	2,4	68%	182%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.844.384,90	3,5%	2,2	57%	136%	100%	96%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	12.115.503,25	2,2%	2,4	28%	199%	100%	84%
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.067.516,59	1,1%	2,3	43%	126%		
CRI Lagoa Eco Towers	Gaia (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	15.480.049,18	2,9%	2,3	40%	171%	52%	43%
CRI Morro da Mata Residencial	Isec (única)	10,50%	IPCA	ago-30	14.869.223,68	2,7%	3,5	57%	156%	100%	100%
CRI Montserrat Polo Residencial	RB Capital (única)	13,00%	IPCA	jan-36	13.549.263,40	2,5%	4,7	47%	214%	61%	39%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	12.929.516,63	2,4%	5,1	55%	196%	37%	93%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	12.865.950,30	2,4%	3,7	52%	153%	100%	96%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	10.391.510,51	1,9%	1,5	35%	235%	100%	60%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.625.292,75	0,3%	1,4	51%	156%		
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9,50%	IPCA	abr-31	10.082.647,40	1,9%	2,5	74%	N/A*	17%	49%
CRI Edifício Sky	Isec (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	8.548.470,89	1,6%	0,8	53%	N/A**	35%	73%
	Isec (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	1.103.679,35	0,2%	1,0	68%	N/A**		
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.621.231,39	1,8%	2,2	59%	108%	67%	73%
CRI Villa Bella Residence	Gaia (única)	10,75%	IPCA	mai-34	8.948.668,24	1,7%	4,1	71%	N/A*	100%	95%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	2.249.665,98	0,4%	2,5	36%	241%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	5.581.109,05	1,0%	3,1	55%	162%		
CRI Condomínio Leão Dourado ¹	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	6.898.473,30	1,3%	-	-	-	-	-
CRI Porto Poxim	Isec (única)	12,00%	IPCA	nov-30	6.539.597,76	1,2%	3,7	36%	232%	39%	53%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.759.506,92	1,1%	1,4	42%	N/A**	100%	39%
CRI Cumarú SP Golf	Isec (Sen)	11,00%	IPCA	jan-26	5.743.219,77	1,1%	3,7	58%	N/A**	26%	75%
CRI Damha	True (Sub)	7,50%	CDI +	jul-22	5.569.127,32	1,0%	0,9	17%	N/A**	95%	87%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	4.351.046,27	0,8%	1,7	27%	219%	100%	88%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.155.227,57	0,8%	2,7	31%	183%	100%	95%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	2.152.745,49	0,4%	3,2	27%	189%	81%	69%
	Fortesec (Sub)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.996.487,46	0,4%	2,7	55%	95%		
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.130.697,35	0,6%	2,5	34%	243%	100%	98%
CRI Gramado BV - Parks	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	2.541.227,24	0,5%	0,9	14%	362%	100%	95%
CRI Allure Residence	RB Capital (Sen)	10,50%	IPCA	mai-25	1.952.590,89	0,4%	0,6	56%	N/A**	34%	100%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	1.859.202,17	0,3%	2,7	31%	1444%	100%	100%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.654.835,03	0,3%	0,3	N/A***	N/A***	100%	91%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.627.225,73	0,3%	2,2	26%	273%	100%	92%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	38.853,41	0,0%	1,2	2%	767%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,03%	Indexador	-	395.356.895,31	73,0%	2,8	47%	171%	72%	78%

*A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT

**Operação estruturada como bullet

*** Parâmetros não aplicáveis, pois se trata de Operação True Sale

¹O valor do CRI Leão Dourado está inferior em comparação com o mês passado (~R\$2,8MM) pois no dia 27/05 tivemos marcação a mercado do ativo para baixo, após Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado do papel e a estratégia de recuperação do recurso investido.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	20.504.416	3,79%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.756.675	2,36%
VGIP15	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	5.525.000	1,02%
VGIP13	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	2.222.741	0,41%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	4.567.350	0,84%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.585.500	0,29%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.096.000	0,20%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	970.845	0,18%
VGIR11	VALORA RE III FII	551.040	0,10%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	363.965	0,07%
Fundo Caixa*	Fundo Soberano	137.924.908	22,38%

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi POR DO SOL II

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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, no valor de 2 parcelas do CRi.

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados. Um dos empreendimentos está localizado em Sorriso (MT), município considerado o maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.

CRi BRDU

Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT, Luiziana – GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%



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).

A operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de 06 projetos de loteamento localizados nos municípios de Imperatriz MA, Rondonópolis, MT e Luziânia GO e conta ainda com fundo de obras e fundo de reserva.

CRi CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado – RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



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 (02 PMTs);
- Direito a troca de empresa de comercialização e obras.

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Château Du Golden, localizado em Gramado (RS). O empreendimento está localizado na região do Vale do Quilombo e possui 56 apartamentos, com previsão de entrega das obras para 2023. Tem como sócios os grupos WAM e Laghetto.

CRi GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado – RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 9,5% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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).

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado (RS). Gramado é considerado um dos maiores destinos turísticos no Brasil e a quinta cidade mais visitada no país, dada sua programação de eventos distribuídos ao longo do ano, como o Festival Internacional de Cinema.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão dos Recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade 6.085 frações 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 Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 9,50% a.a. | IGP-M + 16,64%

PMT: Mensal (carência amortização abri/21 - mar/22)

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Solar das Águas está localizado em Olímpia - SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, devido ao parque aquático Termas dos Laranjais, o 3º parque 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 Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI ONDAS DA PRAIA RESORT

Porto Seguro - BA

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 10,55% a.a. | IGP-M + 19,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado em Caldas Novas - GO, com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI RESERVA VILLE

Caldas Novas - GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 12,68% a.a. | IGP-M + 15,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado em Caldas Novas - GO, com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.



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 Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi LAGOA ECO TOWERS

Caldas Novas – GO

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Lagoa Eco Towers, localizado em Caldas Novas (GO). O município é conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo e que recebe cerca de 4 milhões de turistas ao longo do ano.

CRi MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 145%



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).

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.

CRi MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 13,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



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).

Operação estruturada lastreada em CCB e na 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.

CRi LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de obra
- Fundo de Reserva (3% do saldo devedor).

A operação que tem como garantia a cessão fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras e outras garantias. O empreendimento está sendo construído em uma área estratégica da cidade: próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. O loteamento conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio fechado de alto padrão.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VIC LOTEAMENTOS

Sete Lagoas – MG | Santa Luzia - MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 11,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT
Mínima: 120%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de dois empreendimentos no interior de Minas Gerais: (i) Loteamento Santa Felicidade, em Sete Lagoas (MG) e (ii) Loteamento Novo Centro, em Santa Luzia (MG). Ambos os empreendimentos possuem suas obras já concluídas e seus TVOs emitidos.


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).

CRI SOLAR PEDRA DA ILHA

Penha - SC

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,25% a.a. | IGP-M + 18,91%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Solar Pedra da Ilha, empreendimento de multipropriedade com 105 apartamentos (2.250 frações) em Penha. O empreendimento está localizado em frente ao parque temático Beto Carrero World.


GARANTIAS:

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

CRI JARDINS BOULEVARD

Caucaia – CE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT
Mínima: 120%


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


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% 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 Obra
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

*A Cedente possui 67% da totalidade dos direitos creditórios

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior / Subordinada

TAXA: INPC + 12,00% a.a. / INPC + 14,50%

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: N/A


A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento e conta ainda com fundo de obras e fundo de despesas.

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


GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária 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\$100.000,00, a ser constituído no D+0, com os recursos captados pela operação; e
- Fundo de Obras

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro – SP

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



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Thermas São Pedro Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 465 apartamentos (7.046 frações), anexo ao Thermas Water Park, em São Pedro (SP) – um dos 10 parques aquáticos mais visitados da América Latina, localizado a 185km de São Paulo (Capital).



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);
- Hipoteca do Imóvel.

CRI VILLA BELLA RESIDENCE

Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 10,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%



A operação tem como lastro 100% dos recebíveis do Empreendimento Residencial Villa Bella, localizado em Luziânia (GO). Este município tem aproximadamente 200 mil habitantes e está entre as 10 cidades goianas com o maior PIB. A economia gira predominantemente em torno do comércio local e da indústria, que é bastante resiliente devido a localização estratégica da cidade, que se situa a 56 km de Brasília (DF) e 190km de Goiânia (GO). O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade. O projeto tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercado próximos do mesmo.



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 (04 PMTs).

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar – SP

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Sênior | Mezanino
TAXA: IGP-M + 10,50% a.a. | IGP-M + 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).

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

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



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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão - SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão de 70% dos Recebíveis do empreendimento Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground infantil, food park, ruas 100% pavimentadas, rede de energia elétrica e rede 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 Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRi IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo - SP

SEGMENTO: Condo-hotel

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,32% a.a.

PMT: Operação *bullet*, com *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



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



GARANTIAS:

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

CRi CUMARU GOLF SP

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 11,00% a.a.

PMT: Operação *bullet*, com juros mensal e *full cash sweep*

Razão Garantia Mínima PMT: N/A



A operação é lastreada em duas CCBs tomadas pela SPE. Possui como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento, promessa de cessão fiduciária dos recebíveis das vendas futuras, alienação fiduciária de 100% das cotas da Devedora, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento, fiança dos sócios da Devedora, fundo de obras, fundo de reserva e fundo de despesas.



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 Obra;
- Fundo de Reserva (R\$ 1.2 MM);
- Fundo de despesas, no valor de R\$300mil;
- Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento;

CRi DAHMA

Feira de Santana - BA | Brasília - DF | Assis - SP | Marília - SP | Outras

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Subordinada

TAXA: CDI + 7,5 % a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 133%

Como garantia, a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis, promessa de cessão fiduciária dos recebíveis de novas vendas de um total de 47 Empreendimentos - os Empreendimentos são separados em Empreendimentos Destino e Empreendimentos Garantia e o percentual cedido por cada Devedora e Garantidora. Além disso, a operação conta com Alienação Fiduciária das Quotas das Devedoras, Aval, Fundo de Obra (no valor remanescente das obras do Empreendimento Residencial Village Damha II) e Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Aval;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 8,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos (9.288 frações) em Olímpia – sede do Thermas dos Laranjais 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. A última etapa do empreendimento teve o Habite-se expedido em Julho de 2019.



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 Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV, que conta com 613 unidades. O empreendimento está em fase de finalização de obras, atualmente aguardando a aprovação dos projetos elétricos junto à concessionária de energia elétrica.



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).

CRI CARVALHO LOTEAMENTOS

Patos – PB | Pocinhos – PB

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,10% a.a. | IGP-M + 16,15% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 empreendimentos (Condomínio Residencial Várzea da Jurema e Loteamento Portal do Cariri), ambos na Paraíba, com um total de 1.013 lotes.



GARANTIAS:

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

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes, que teve as obras concluídas em Janeiro de 2019 – pendente apenas a expedição do TVO.



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 GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado BV Resort, empreendimento de multipropriedade com 201 apartamentos (2.927 frações), localizado em Gramado – considerada a 5ª cidade mais visitada no país.



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 ALLURE RESIDENCE

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

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

PMT: Operação *bullet*, com juros mensal e *full cash sweep*

Razão Garantia Mínima PMT: N/A

A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras.

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



GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento
- Fundo de Reserva, no valor de 6 PMTs
- Fundo de Obras

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

TAXA: IPCA + 12,68% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Maui Home Club & Health, condomínio fechado com um total de 90 lotes e, aproximadamente, R\$ 50 milhões de VGV. O Habite-se foi emitido em Agosto de 2019.



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 JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa – SP

SEGMENTO: Condomínio Fechado

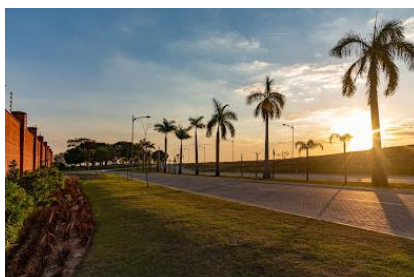
COTA: N/A

TAXA: IGP-M + 12,68% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação de *True Sale* sem coobrigação do Cedente, lastreada na Cessão de Recebíveis de 23 lotes do condomínio fechado Jardins da Cidade, desenvolvido pela Cia. City em Nova Odessa (SP). Deste total, 10 lotes já foram quitados.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal, com *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes. O excedente do fluxo mensal dos recebíveis será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").



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).

CRI RESIDENCIAL BUENA VISTA

Porto Nacional - TO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IGP-M + 16,25% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Residencial Buena Vista, loteamento localizado na cidade de Porto Nacional (TO), no distrito de Luzimangues - cidade-dormitório de Palmas, capital do estado. O loteamento tem um total de 1.232 lotes, R\$ 114 milhões de VGV e já foi entregue.

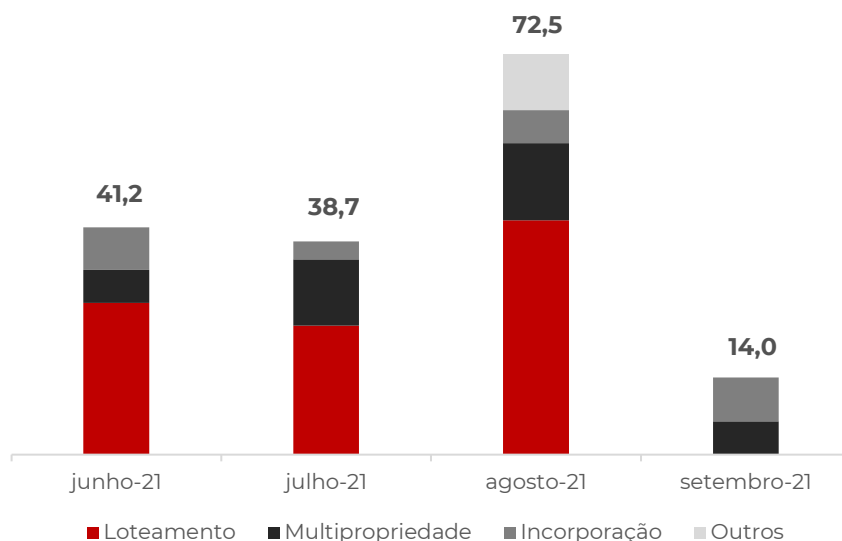


GARANTIAS:

- 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 Reserva (03 PMTs).

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 9,00	R\$ 9,00	-	12,50%	jun-21
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 14,00	R\$ 14,00	-	14,00%	jun-21
CRI Loteamento C	Loteamento	Core	R\$ 4,50	R\$ 7,00	IPCA	8,75%	jun-21
CRI Loteamento D	Loteamento	Core	R\$ 12,40	R\$ 14,40	IPCA	10,50%	jul-21
CRI Multipropriedade	Multipropriedade	Core	R\$ 12,00	R\$ 22,00	IPCA	11,50%	jul-21
CRI Loteamento E	Loteamento	Core	R\$ 3,50	R\$ 9,00	IPCA	11,00%	jul-21
CRI Loteamento F	Loteamento	Core	R\$ 38,00	R\$ 38,00	IPCA	10,00%	ago-21
CRI Usinas Fotovoltaicas	Energia	Tática	R\$ 10,00	R\$ 37,50	IPCA	8,50%	ago-21
CRI Incorporação	Incorporação	Core	R\$ 8,00	R\$ 49,00	IPCA	10,00%	set-21
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 111,40	R\$ 199,90		10,31%	
CRI Lagoa Eco Towers	Multipropriedade	Core	R\$ 6,00	R\$ 23,00	IGP-M	12,00%	jun-21
CRI Cumarú Golf SP (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 35,00	IPCA	11,00%	jun-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 5,00	R\$ 17,90	IPCA	13,00%	jul-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	R\$ 5,18	IPCA	15,94%	jul-21
CRI Allure Residencial	Incorporação	Core	R\$ 1,94	R\$ 1,94	IPCA	10,50%	jul-21
CRI Porto Poxim Residencial	Loteamento	Core	R\$ 2,50	R\$ 16,00	IPCA	12,00%	jul-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	R\$ 13,18	IPCA	11,50%	ago-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	-	IPCA	15,94%	ago-21
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 14,00	R\$ 35,50	IPCA	12,00%	ago-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 4,50	-	IPCA	13,00%	ago-21
CRI Lagoa Eco Towers	Multipropriedade	Core	R\$ 6,00	-	IGP-M	12,00%	set-21
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 54,99	R\$ 147,69	Inflação +	11,96%	

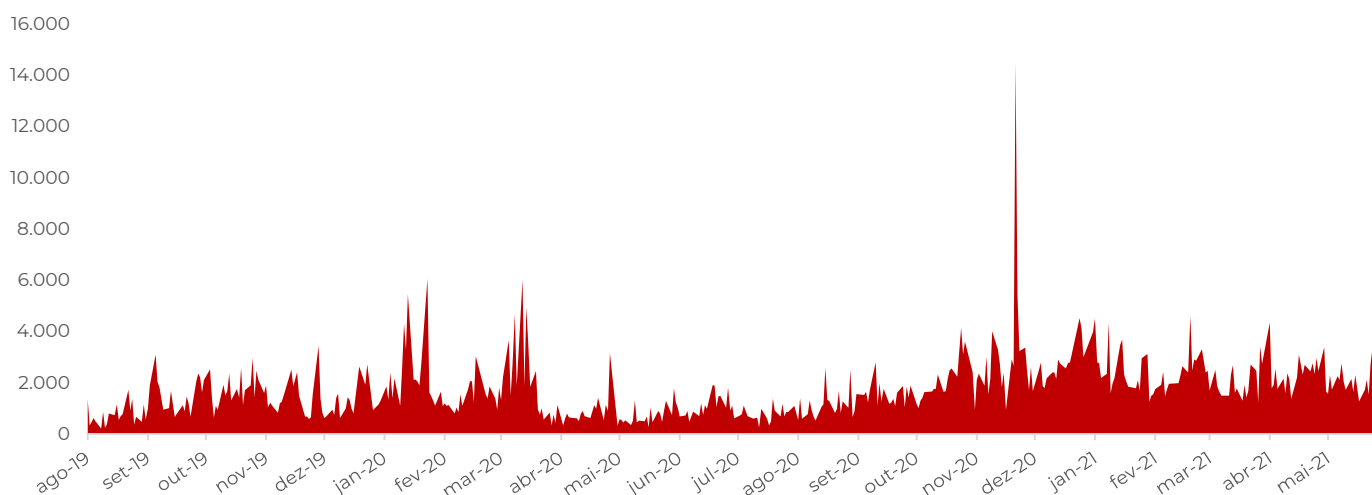
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21
Volume (em R\$) total	44.767.352	48.021.149	47.900.942	40.949.211	50.693.175
Quantidade de cotas negociadas	364.350	402.072	401.402	333.289	423.771
Volume (em R\$) médio diário	2.131.779	2.401.057	2.082.650	2.274.956	2.668.062
Variação da média diária (mês)	-11%	6%	-8%	-15%	3%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	8%	9%	9%	7%	9%
Valor médio de negociação por cota	122,87	119,43	119,33	122,86	119,62
Preço de fechamento	126,35	122,00	120,40	123,25	125,50
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	118,80	114,90	116,57	116,57
	Máximo	129,97	122,81	125,88	125,88
Quantidade de cotistas	27.822	26.418	24.987	23.756	22.637

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	dez-20	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	8.765.708	10.561.563	4.748.546	4.904.229	12.883.498	8.624.276	41.863.544
(a) Receitas com CRIs	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	4.187.553	21.604.166
Juros	3.890.246	3.356.068	4.512.631	3.343.024	3.197.471	3.681.949	18.299.440
Outras Receitas	1.613.999	843.347	498.790	348.590	0	505.604	3.304.726
Atualização Monetária dos CRIs - Total	4.882.999	5.517.819	6.865.359	4.494.118	6.720.219	8.832.377	28.480.514
(b) Atualização Monetária dos CRIs	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	6.070.764	31.420.952
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	1.070.462	599.391	(7.111.790)	807.901	1.693.600	2.761.614	(2.940.437)
(d) Valorização dos CRIs	(1.621.537)	844.329	(7.128.234)	(3.281.502)	2.965.808	(4.395.655)	(8.221.137)
II. Receita com FIs (a+b)	273.221	(87.912)	278.696	26.292	1.113.553	316.178	1.603.851
(a) Distribuição de Rendimentos	167.351	161.971	183.581	184.588	152.738	119.223	850.228
(b) Valorização das Cotas	105.870	(249.882)	95.115	(158.295)	960.816	196.955	753.624
III. Receita com LCIs (a+b)	0	0	0	0	0	0	0
(a) Juros das LCIs	0	0	0	0	0	0	0
(b) Valorização das LCIs	0	0	0	0	0	0	0
III. Receita com Fundo de Liquidez	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	228.584	723.576
(a) Rendimento	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	228.584	723.576
IV. Despesas	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	2.105.544	9.448.435
(a) Taxa de Administração	619.315	563.441	714.214	559.046	536.249	593.442	2.992.266
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	7.124.392	0	7.124.392
(c) Taxa de Performance Provisionada	1.472.394	1.449.339	292.755	1.004.437	2.111.107	1.400.193	6.330.031
(d) Outras Despesas	40.403	19.010	28.436	25.744	12.545	111.908	126.138
Resultado Líquido - Contábil	7.188.158	8.558.403	4.094.701	3.395.818	11.505.457	7.063.494	34.742.537
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	8.500.580	45.150.487
por cota (R\$)	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	1,57	8,34
Valor distribuído	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	8.118.161	41.132.013
por cota (R\$)	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	1,50	7,60

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II + III - IV

Resultado Líquido - Passível de distribuição = I.a + I.b + II.a + III - IV

*Atualização monetária NÃO PASSÍVEL de distribuição não contabilizou caixa para pagamento da correção.

GLOSSÁRIO

CCB (Cédula de Crédito Bancário) Título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica em favor de instituição financeira, que representa a promessa de pagamento em dinheiro decorrente de operação de crédito.

Habite-se Certidão expedida pela Prefeitura competente, a qual atesta que o empreendimento está pronto para ser habitado e foi construído em conformidade com as exigências legais estabelecidas pelo município, em especial o Código de Obras, e refletindo o projeto aprovado inicialmente. O ato de conclusão de obra tem o objetivo de atestar que a obra encontra-se regular com as instalações elétricas e de água e segura para ocupação dos futuros moradores.

LTV (Loan to Value) É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 40% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

Multipropriedade Imobiliária O artigo 1.358-C do Código Civil define a multipropriedade imobiliária como “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.” A multipropriedade é regularizada pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e aplica-se aos imóveis em que há uma divisão temporal em seu aproveitamento, sendo que cada fração de tempo de utilização deve ser de no mínimo sete dias (seguidos ou intercalados) e poderá ser (i) fixa e determinada; (ii) flutuante ou (iii) mista.

PMT Abreviação do inglês, *payment*, significa o valor da parcela de um empréstimo.

Razão Garantia PMT Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este valor, maior a segurança da operação.

TVO (Termo de Verificação de Obras) Específico para os projetos de loteamento, é um documento expedido pela Prefeitura competente após a conclusão das obras de divisão do terreno e de infraestrutura, comprovando que as etapas foram cumpridas de acordo com o previsto no projeto aprovado. Tem o objetivo de atestar que o empreendimento está autorizado para o início das obras individuais.

VGV (Valor Geral de Vendas) Valor potencial de vendas das unidades que compõem um empreendimento.

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\$ 555 milhões de Fundos de Investimento sob gestão atualmente. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

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

Relacionamento com Investidores

 ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3164-6943

 habitatcp.com.br/habt11

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