

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Agosto 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\$ 527.173.400,33	Número de Cotas	5.412.107
Cota Patrimonial	R\$ 97,41	Número de Cotistas	35.768
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



15,44%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **15,44%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$124,60).



R\$ 527
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\$ 18,36
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 18,36 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O Boletim Focus do Bacen divulgado em 30/08 voltou a elevar as previsões de inflação para 2021, o IPCA deste ano subiu para 7,27%, e a previsão do IGP-M foi para 19,65%. O mercado prevê a taxa básica de juros, Selic, em 7,50% no final de 2021. Como explicamos anteriormente, é importante acompanhar estes indicadores em razão das consequências da inflação para os incorporadores e tomadores de crédito imobiliário e dos spreads de créditos nas novas operações.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de Agosto com 82% do seu PL alocado em CRIs, distribuídos em 34 operações distintas, 6% do PL alocado em FIIs e 12% em caixa.

Durante o mês de Agosto, foram alocados R\$ 42,17MM nos seguintes ativos:

- (i) R\$ 5MM no CRI Montserrat Residencial, com taxa de 13,00% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Nova Mutum – MT;
- (ii) R\$ 2MM no CRI BrDU Urbanismo, com taxa de 11,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de loteamento aberto
- (iii) R\$ 3MM no CRI Lagoa Eco Towers, com taxa de 12,00% a.a. + IGP-M, liberação parcial de tranche adicional de operação do portfólio lastreada na cessão de recebíveis de multipropriedade em Caldas Novas – GO;
- (iv) R\$ 7MM no CRI Vila Mariana SPE, com taxa de 10,00% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a hipoteca do terreno e a cessão fiduciária de vendas futuras de projeto de incorporação vertical que será lançado na Vila Mariana em São Paulo – SP;
- (v) R\$ 4,5MM no CRI Residencial Copacabana II, com taxa de 8,75% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão dos recebíveis de loteamento aberto em Catalão – GO;
- (vi) R\$ 11,2MM no CRI Cidade Jardim II, com taxa de 9,30% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de loteamento em Campos dos Goytacazes – RJ;
- (vii) R\$ 8MM no CRI Villaredo Barra, com taxa de 9,00% a.a. + IPCA, operação lastreada na cessão dos recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE; e
- (viii) R\$ 1,47MM em FIIs (HGCR11, KNCR11) nos quais identificamos uma oportunidade abaixo do valor patrimonial.

No mês de Agosto, também tivemos o pré-pagamento dos CRIs Ondas Praia Resort e Maui Home Club & Health, no valor total de R\$21,5MM – aproximadamente 4,03% do PL do Fundo, já informados no relatório gerencial de Julho.

No caso do CRI Maui Home Club & Health, fomos comunicados diretamente pela cedente de que realizaria o pré-pagamento com recursos próprios como parte da estratégia da empresa, entre outros motivos pelo fato de que o Saldo Devedor estava baixo e não justificava os custos mensais de manutenção da operação.

No caso do CRI Ondas Praia Resort identificamos uma nova operação no mercado, que foi emitida com um volume de até R\$ 162,5MM (~1,05x o saldo devedor da operação que tínhamos no portfólio), taxa de 11,00% a.a. + IPCA e estendendo o prazo por 22 meses (até Jan/29), com carência de amortização até Fevereiro/22. Com este pré-pagamento, tivemos o reenquadramento do fundo perante o limite de concentração por grupo econômico – com a exposição ao grupo WAM/Natos ficando em 16,90%.

Neste momento, **temos um pipeline de R\$400,4MM em 17 operações de CRIs com taxa média de 9,55% a.a. + inflação/CDI e R\$135,7MM 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 11,50% a.a. + inflação. Deste pipeline, temos R\$ 260,7 MM com liquidação prevista até o final de Novembro (~90 dias).**

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 em 10 de Setembro, referente ao mês de Agosto de 2021, será de R\$ 1,50 por cota, um yield de 1,20% em relação a cota de fechamento do mês (R\$124,60). Em 12 meses, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 18,36/cota.

As alterações feitas no Relatório Gerencial ao longo de 2021 (mudança de layout, inclusão da página de “Acompanhamento do Portfólio”, etc.) tiveram como objetivo trazer mais informações a respeito dos ativos e da gestão feita pela Habitat (visitas, obras, etc.). Neste mês, **reforçando o compromisso da gestora com a transparência das informações**, divulgamos a primeira edição do [Relatório de Monitoramento do Portfólio](#) do Fundo (páginas 24 a 43 deste Relatório). Este relatório será divulgado na forma de anexo ao Relatório Gerencial, em periodicidade no mínimo semestral, com o objetivo de detalhar o status de cada CRI do portfólio, bem como pontos de atenção, perspectivas, gestão ativa que está sendo realizada, entre outras informações.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o dia 03 de Setembro, o Fundo realizou investimentos no total de R\$37,6MM, sendo: (i) R\$7,7MM em tranche adicional do CRI Cumaru SP Golf com taxa de 11% a.a. + IPCA, e (ii) R\$29,9MM em 02 novos CRIs, com taxa média de 10,00% a.a. + IPCA. **Com isso, no dia 03 de Setembro, o Fundo tinha 89,1% do seu PL alocado em CRIs, 6,0% do PL alocado em FIIs e 4,9% em caixa.**

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – EVENTOS DOS CRIS

CRI IBIS STYLE SÃO PAULO DOWNTOWN

No dia 30 de Agosto, foi realizada Assembleia do CRI Ibis Style São Paulo Downtown para aprovação da alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA. Entendemos que esta alteração visa controlar a inadimplência da carteira de recebíveis do empreendimento e manter os recebimentos da carteira, o que é de interesse dos Titulares do CRI e, consequentemente, dos investidores do fundo. Portanto, na qualidade de representantes do fundo (detentor de 80% do CRI), votamos favoravelmente à alteração.

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI PORTO POXIM

Nos dias 04 e 05 de Agosto, as equipes de Gestão e Engenharia da Habitat realizaram visita de monitoramento ao empreendimento Porto Poxim Residencial em São Cristóvão, região metropolitana de Aracaju – SE.

O empreendimento é um loteamento aberto de baixo-padrão com 1.317 lotes, desenvolvido pela Laredo Urbanizadora – que atua há 23 anos em Sergipe e sempre focou em empreendimentos de padrão mais alto.

No início da operação, as vendas ficaram abaixo do esperado e comunicamos a empresa de que isto impactaria a liberação de tranches futuras necessárias para avanço das obras. Através de uma análise interna, a Laredo identificou que a utilização do método de vendas com marketing e equipe comercial própria não estava sendo eficiente para o público deste empreendimento. Para reverter esse cenário, a empresa realizou um trabalho ativo com corretores e buscando uma venda mais qualificada. O resultado foi muito positivo – o percentual vendido passou de 45,9% em dez/20 para 62,8% em junho/21. No limite do empreendimento, está um bairro que já se encontra completamente adensado – o que é muito positivo para as vendas.



As obras estão com atraso em relação ao cronograma físico-financeiro, devido ao período chuvoso e ao aumento de movimentação de terra no início da obra. Entretanto, durante visita em Agosto/2021, a empresa apresentou um plano de ataque para cumprir o prazo de entrega de Janeiro/22 – o ponto de atenção nessa obra é a pavimentação, devido a quantidade de área a ser pavimentada, exigindo um logística de ataque e abastecimento e também ao fornecimento de material.

Durante a visita ao escritório da empresa, também foi apresentada a evolução pela qual a empresa está passando – incluindo troca de sistema de ERP, consolidação da estrutura e stands de venda, e implementação de PMO (Project Management Office), com desenho de novos processos e rotinas pra a empresa.



COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – NOVAS ALOCAÇÕES

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II



No dia 17 de Agosto, foram investidos R\$ 4,5 MM no CRI, com taxa de 8,75% a.a. + IPCA e prazo de 120 meses. 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). Conforme relatório de adensamento contratado para a operação, 73 lotes já estão habitados – além disso, 65 lotes tem casas com obras finalizadas, 15 lotes tem obras inacabadas e 33 lotes tem obras em andamento (24,04% do total).

CRI VILA MARIANA SPE

Foram investidos R\$ 8 MM na 1ª Tranche do CRI, com taxa de 10,00% a.a. + IPCA e prazo de 60 meses. Os recursos do CRI serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Mariana, em São Paulo – SP, e 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, que tem lançamento previsto para Janeiro/22.

O valor total da emissão é de até R\$ 27,95MM e a taxa será reduzida para 9,50%a.a. + IPCA após as seguintes condições serem cumulativamente atingidas: evolução física das obras de 20% e percentual vendido de 55%, considerando os clientes elegíveis. Entendemos que nesta operação estamos correndo um risco adicional de aprovação/lançamento e, portanto, as seguintes condições foram amarradas na operação: (i) o projeto de construção do empreendimento aprovado perante a prefeitura deve ser apresentado até dezembro de 2021, sob pena de vencimento antecipado e execução da Hipoteca; e (ii) a segunda tranche será integralizada apenas após o lançamento, sendo que as vendas elegíveis precisam atingir uma Razão de Garantia do Saldo Devedor de, no mínimo, 115%.

CRI VILLAREDO BARRA

No dia 31 de Agosto, foram investidos R\$ 8 MM no CRI, com taxa de 9,00% a.a. + IPCA (com redução para 7,50%a.a. + IPCA após emissão do TVO) e prazo de 172 meses. O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, município localizado na região metropolitana de Aracaju – SE. O valor total da emissão é de R\$35MM e as tranches serão integralizadas conforme a evolução das obras.

O condomínio Villaredo Barra é um empreendimento da Laredo Urbanizadora, e foi um sucesso já no lançamento, que aconteceu em Outubro de 2020, e hoje está 100% vendido. O condomínio terá aproximadamente 1.000 lotes a partir de 200m² e portaria blindada, cerca elétrica e sistema de segurança inteligente com drone, além de 08 praças, orla, acesso à praia e espaços comerciais.



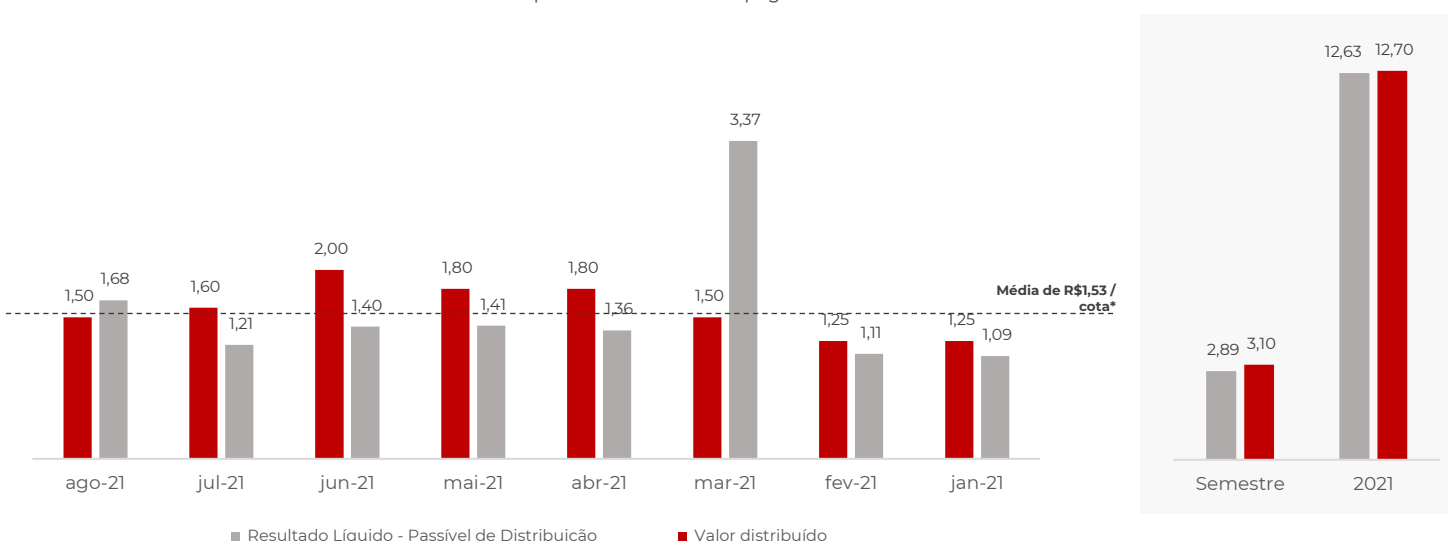
CRI CIDADE JARDIM II

Foram investidos R\$ 11,2MM no CRI, com taxa de 9,30% a.a. + IPCA e prazo de 57 meses. 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. Trata-se da 2ª fase do empreendimento desenvolvido pela Macterra Construções – durante a visita da equipe de gestão, em Julho, foi possível perceber que a 1ª fase já está em estágio avançado de adensamento.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	ago-21	jul-21	jun-21	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	Semestre	2021
I. Receitas com CRIs	9.095.242	7.915.914	8.520.773	9.316.782	9.117.843	18.988.571	7.377.830	8.224.091	17.011.157	78.557.047
(a) Juros	3.886.934	3.781.233	4.321.352	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	7.668.167	33.593.685
(b) Atualização Monetária	5.208.308	4.134.681	4.199.421	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	9.342.989	44.963.362
II. Receitas com outros ativos	524.608	517.321	462.703	448.692	278.512	286.445	239.111	321.043	1.041.929	3.078.436
III. Despesas	533.935	1.893.258	1.399.893	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	2.427.193	13.275.521
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.085.915	6.539.977	7.583.582	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	15.625.893	68.359.962
por cota (R\$)	1,68	1,21	1,40	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	2,89	12,63
Valor distribuído	8.118.161	8.659.371	10.824.214	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	16.777.532	68.733.759
por cota (R\$)	1,50	1,60	2,00	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	3,10	12,70

*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
ago/21	31/08/2021	1,50	12/08/2021	R\$ 124,60	1,20%
jul/21	30/07/2021	1,60	12/08/2021	R\$ 130,80	1,22%
jun/21	30/06/2021	2,00	12/07/2021	R\$ 124,60	1,61%
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%

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.

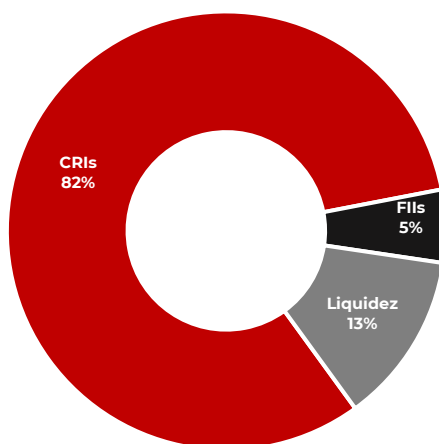
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
ago/21	1,50	1,20%	15,44%	R\$ 124,60	-4,74%	-3,54%
jul/21	1,60	1,22%	15,71%	R\$ 130,80	4,98%	6,20%
jun/21	2,00	1,61%	21,06%	R\$ 124,60	-1,39%	0,22%
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%

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

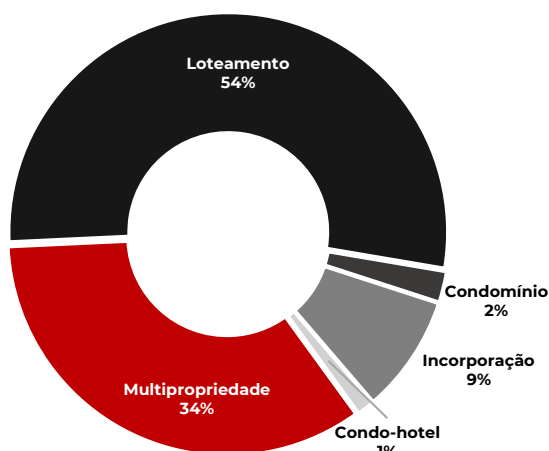
ago/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 124,60	-4,74%	-3,24%
jul/21	1,60	1,60%	20,98%	R\$ 130,80	4,98%	6,58%
jun/21	2,00	2,00%	26,82%	R\$ 124,60	-1,39%	0,61%
mai/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 126,35	3,57%	5,37%
abr/21	1,80	1,80%	23,87%	R\$ 122,00	1,33%	3,13%
mar/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 120,40	-2,31%	-0,81%
fev/21	1,25	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%

ANÁLISE DA CARTEIRA

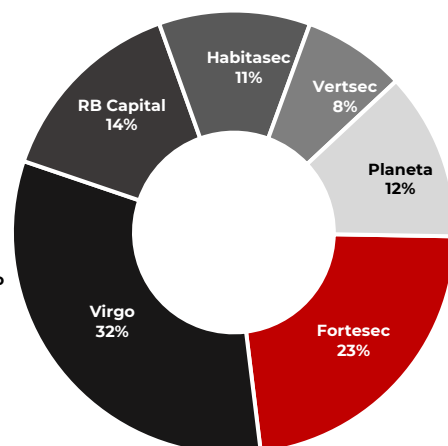
TIPO DE ATIVO



DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS

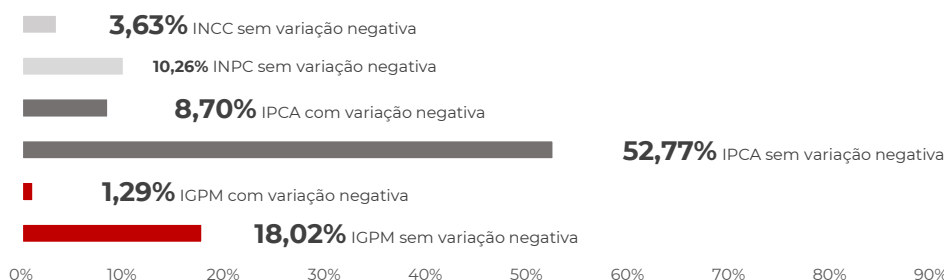


DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



Virgo: Nova denominação da ISEC Securitizadora
Planeta: Nova denominação da Gaia Securitizadora

INDEXADORES CRIS

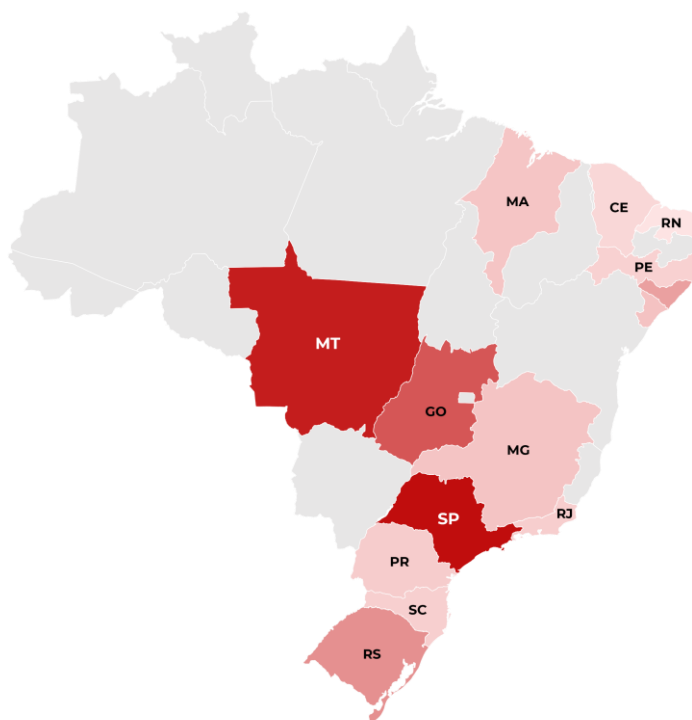


TAXA MÉDIA DOS CRIS

INDICADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	12,14%	22,55%
IPCA	11,18%	63,57%
INPC	9,50%	10,26%
INCC	12,20%	3,63%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	23,1%	CO	36,8%
MT	21,4%	SE	29,4%
GO	15,3%	SU	19,4%
RS	9,2%	NE	14,5%
AL	7,5%	NO	0,0%
SE	3,9%		
MG	3,7%		
MA	3,5%		
PR	2,8%		
RJ	2,6%		
SC	2,5%		
PE	2,3%		
CE	1,7%		
RN	0,4%		



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

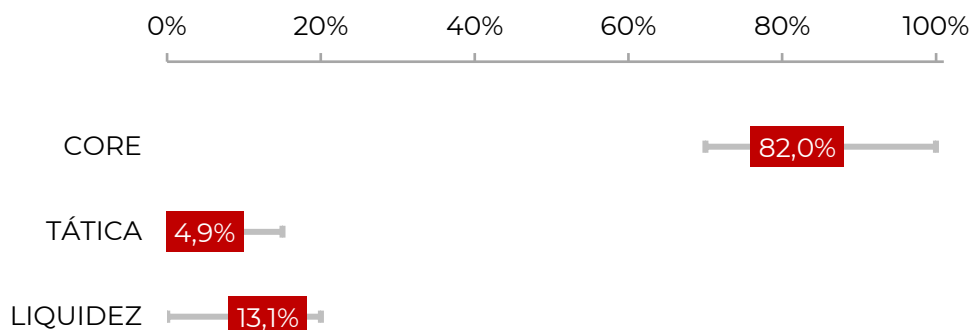
- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho 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	Venciment o	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	44.322.369,15	8,4%	3,0	48%	142%	100%	87%
CRI BRDU	Virgo (única)	11,50%	IPCA	jan-34	40.400.974,81	7,7%	4,0	57%	147%	94%	62%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	37.598.220,84	7,1%	3,4	49%	162%	55%	73%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	32.307.413,14	6,1%	1,8	44%	300%	40%	62%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.920.447,81	3,8%	2,1	48%	133%	96%	78%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	11.883.094,68	2,3%	2,3	29%	192%		
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.002.685,40	1,1%	2,2	45%	121%	100%	84%
CRI Lagoa Eco Towers	Planeta (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	17.731.812,07	3,4%	2,1	36%	281%	61%	43%
CRI Montserrat Polo Residencial	RB Capital (única)	13,00%	IPCA	jan-36	17.570.789,47	3,3%	4,7	44%	444%	78%	57%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	13.224.712,94	2,5%	3,5	48%	N/A**		
	Virgo (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	2.475.883,69	0,5%	3,2	62%	N/A**	50%	85%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10,50%	IPCA	ago-30	14.010.374,35	2,7%	3,4	56%	199%	100%	99%
CRI Serra Dourada Residencial	RB Capital (única)	14,50%	PRÉ	out-27	13.962.545,69	2,6%	2,4	46%	N/A*	100%	98%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	12.145.361,99	2,3%	5,1	59%	106%	75%	93%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	12.026.747,80	2,3%	3,6	50%	162%	100%	98%
CRI Cidade Jardim	Virgo (única)	9,30%	IPCA	jun-26	11.227.825,73	2,1%	1,8	67%	N/A*	41%	84%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sen)	11,00%	IPCA	jan-26	11.146.639,17	2,1%	3,5	60%	N/A**	45%	78%
	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	9.387.102,93	1,8%	1,4	35%	238%	100%	83%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.467.551,66	0,3%	1,3	50%	158%		
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.653.243,25	1,8%	2,1	60%	92%	76%	74%
CRI Bussolara Empreendimentos	Habitasec (única)	12,50%	PRÉ	jul-30	9.034.577,30	1,7%	3,7	54%	157%	77%	85%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12,00%	IPCA	nov-30	8.863.155,30	1,7%	3,7	39%	212%	44%	67%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10,75%	IPCA	mai-34	8.626.320,89	1,6%	5,1	55%	144%	100%	84%
CRI Villaredo Barra	Planeta (única)	9,00%	IPCA	dez-35	8.000.000,00	1,5%	4,3	60%	N/A*	3%	99%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IPCA	jun-27	2.223.859,17	0,4%	2,4	37%	182%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IPCA	jun-29	5.544.415,67	1,1%	3,0	56%	123%		
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9,50%	IPCA	abr-31	7.388.700,61	1,4%	2,4	73%	N/A	25%	60%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (única)	10,00%	IPCA	jul-26	7.079.613,00	1,3%	2,3	-	N/A**	-	-
CRI Condomínio Leão Dourado¹	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	7.078.684,93	1,3%	2,5	-	-	-	-
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.593.837,03	1,1%	1,1	41%	N/A**	100%	39%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (única)	8,75%	IPCA	ago-31	4.547.791,49	0,9%	3,7	27%	N/A*	100%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	3.969.897,78	0,8%	1,6	25%	214%	100%	88%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	3.918.771,70	0,7%	2,6	30%	261%	100%	95%
CRI Allure Residence	RB Capital (Sen)	10,50%	IPCA	mai-25	3.724.411,55	0,7%	3,1	49%	N/A**	47%	89%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IPCA	nov-26	3.061.478,49	0,6%	2,3	37%	236%	100%	98%
CRI Hotel Bella Gramado	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	2.050.595,51	0,4%	0,7	12%	448%	100%	95%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.679.756,51	0,3%	2,1	29%	219%	100%	92%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.282.597,93	0,2%	0,3	N/A***	N/A***	100%	91%
Overview da carteira de CRIs		11,26%	Indexador	-	432.134.261,43	82,0%	3,0	48%	174%	74%	72%

*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.

As informações da tabela desta página utilizam como base para cálculo a base do *servicer* e relatórios da securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	25.865.701	4,91%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.104.235	2,30%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	7.302.620	1,39%
VGIP13	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	3.484.678	0,66%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.974.168	0,56%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII de Recebíveis	5.939.338	1,13%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.497.000	0,28%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.074.400	0,20%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	944.753	0,18%
VGIR11	VALORA RE III FII	565.680	0,11%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	1.049.511	0,20%
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	807.995	0,15%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	63.233.509	11,99%

*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 Luiziana 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 Chateau 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 IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 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 cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

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).

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olimpia - 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 Olimpia- SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olimpia 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 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).

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%


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.


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 MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


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.


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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior / Subordinada
TAXA: INCC + 12,00% a.a. / INCC + 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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

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



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


GARANTIAS:

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

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

Sorriso - MT

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: 14,00% a.a. (Pré)
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, no valor de 2 parcelas do CRI

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

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



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.


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).

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 CIDADE JARDIM II

Campos dos Goytacazes (RJ)

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



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


GARANTIAS:

- Cessão de 72% e Cessão Fiduciária de 28% dos créditos imobiliários de titularidade da cedente, que é de 56% do total;
- Alienação Fiduciária de 56% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obra, no valor de 110% das obras remanescentes do Empreendimento;
- Fundo de Despesas, no valor de R\$ 50.000,00;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 parcelas do CRI.

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 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).

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 BUSSOLARO

Sinop (MT) e Guarantã do Norte (MT)

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: 12,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada lastreada em CCB.



GARANTIAS:

- Cessão* Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão* Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da Prime Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Alienação Fiduciária de 50% das quotas da Cecconi e Bussolaro Ltda. EPP e Villa Toscana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

*50% dos recebíveis dos empreendimentos Villa Toscana, Jardim Itália I e Jardim Itália II e cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Jardim Roma;

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 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VILAREDO BARRA

Barra dos Coqueiros (SE)

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 9,00%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, município localizado na região metropolitana de Aracaju - SE. O condomínio terá aproximadamente 1.000 lotes a partir de 200m² e 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 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, no valor de 105% do remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRI.

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 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 VILA MARIANA SPE

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada lastreada na 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, que tem lançamento previsto para Janeiro/22. Os recursos do CRI serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Mariana, em São Paulo - SP, e tem como


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 e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRI.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

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



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



GARANTIAS:

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

CRI 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 RESIDENCIAL COPACABANA

Catalão - GO

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



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



GARANTIAS:

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

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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).

CRi HOTEL BELLA GRAMADO

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).

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 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.

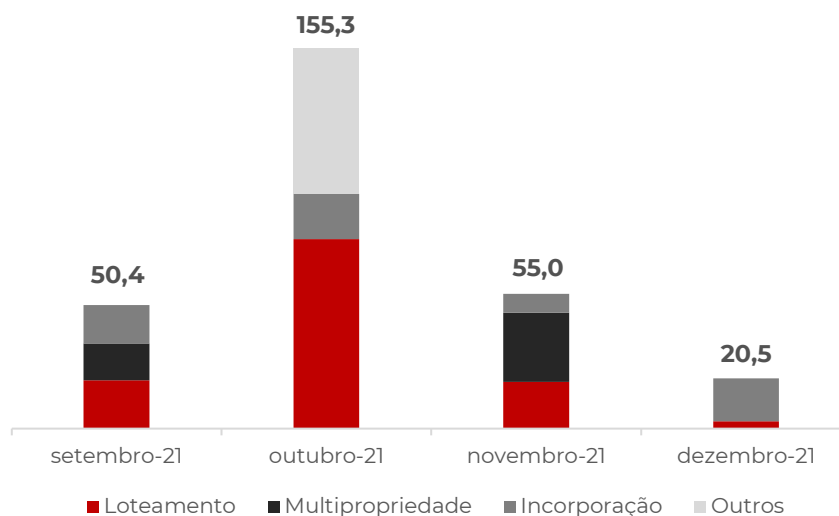


GARANTIAS:

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

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 5,0	R\$ 19,0	IPCA	8,50%	set-21
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R\$ 9,3	R\$ 20,0	IPCA	10,00%	set-21
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 19,8	R\$ 19,8	IPCA	9,50%	set-21
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 12,0	R\$ 22,0	IPCA	11,50%	set-21
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 38,0	R\$ 38,0	IPCA	10,00%	out-21
CRI Incorporação C	Incorporação	Core	R\$ 1,5	R\$ 13,7	-	14,50%	out-21
CRI Incorporação D	Incorporação	Core	R\$ 6,9	R\$ 12,8	CDI	6,18%	out-21
CRI Incorporação E	Incorporação	Core	R\$ 10,0	R\$ 55,6	IPCA	11,50%	out-21
CRI Loteamento C	Loteamento	Core	R\$ 10,0	R\$ 57,2	IPCA	7,00%	out-21
CRI Loteamento D	Loteamento	Core	R\$ 9,0	R\$ 9,0	IPCA	10,75%	out-21
CRI Corporativo A	Corporativo	Tática	R\$ 21,0	R\$ 21,0	IPCA	10,00%	out-21
CRI Energia A	Energia	Tática	R\$ 20,0	R\$ 37,5	IPCA	8,50%	out-21
CRI Locação A	Locação	Tática	R\$ 18,6	R\$ 18,6	IPCA	6,00%	out-21
CRI Loteamento E	Loteamento	Core	R\$ 11,8	R\$ 11,8	IPCA	10,50%	out-21
CRI Loteamento F	Loteamento	Core	R\$ 7,0	R\$ 10,0	IPCA	9,00%	nov-21
CRI Multipropriedade B	Multipropriedade	Core	R\$ 5,0	R\$ 10,0	IPCA	10,50%	nov-21
CRI Incorporação F	Incorporação	Core	R\$ 11,5	R\$ 24,5	IPCA	11,00%	dez-21
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 216,4	R\$ 400,4		9,55%	

CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	R\$ 2,48	IPCA	15,94%	set-21
CRI Lagoa Eco Towers	Multipropriedade	Core	R\$ 3,00	R\$ 20,00	IGP-M	12,00%	set-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 4,50	R\$ 8,40	IPCA	13,00%	out-21
CRI Porto Poxim Residencial	Loteamento	Core	R\$ 4,00	R\$ 17,00	IPCA	12,00%	out-21
CRI BrDU Urbanismo	Loteamento	Core	R\$ 2,00	R\$ 4,00	IPCA	11,50%	nov-21
CRI Chateau du Golden	Multipropriedade	Core	R\$ 10,20	R\$ 10,20	IPCA	12,00%	nov-21
CRI Jardins Boulevard	Loteamento	Core	R\$ 4,70	R\$ 24,00	IGP-M	9,50%	nov-21
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 13,00	R\$ 21,50	IPCA	12,00%	nov-21
CRI Cumaru SP Golf	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 19,60	IPCA	11,00%	nov-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 5,40	-	IPCA	13,00%	nov-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	R\$ 8,53	IPCA	11,50%	dez-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	-	IPCA	15,94%	dez-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 3,00	-	IPCA	10,00%	dez-21
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 64,85	R\$ 135,70	Inflação +	11,50%	

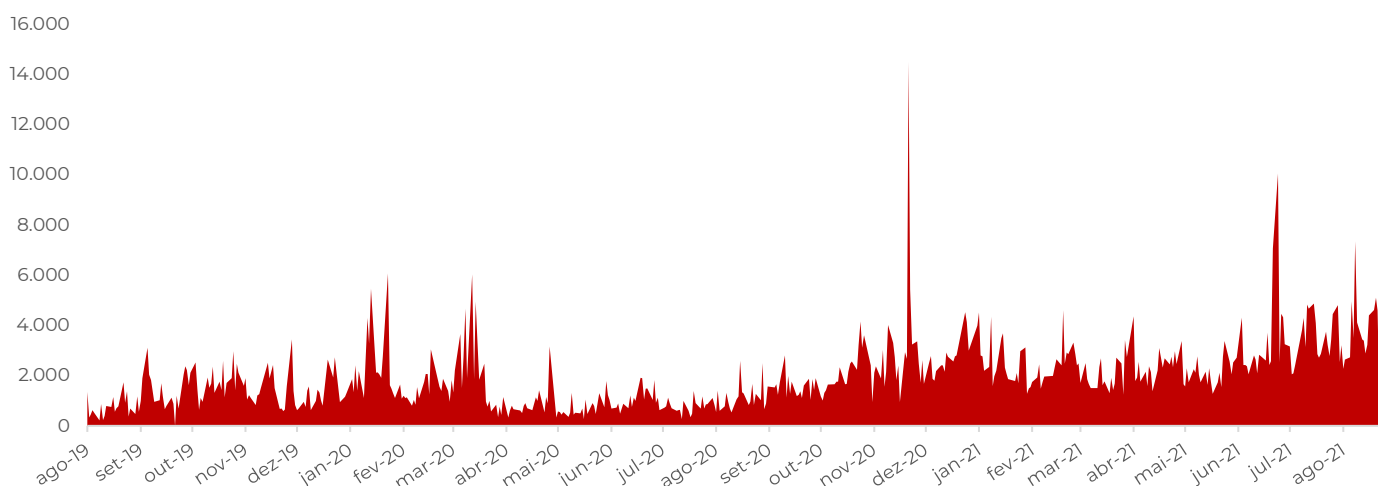
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	ago-21	jul-21	jun-21	mai-21	abr-21
Volume (em R\$) total	86.998.632	73.022.234	69.378.630	44.767.352	48.021.149
Quantidade de cotas negociadas	714.482	579.456	560.019	364.350	402.072
Volume (em R\$) médio diário	3.954.483	3.477.249	3.303.744	2.131.779	2.401.057
Variação da média diária (mês)	14%	5%	55%	-11%	6%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	16%	13%	13%	8%	9%
Valor médio de negociação por cota	121,76	126,02	123,89	122,87	119,43
Preço de fechamento	124,60	130,80	124,60	126,35	122,00
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	114,01	116,00	118,80	114,90
	Máximo	128,90	130,81	129,97	122,81
Quantidade de cotistas	35.768	33.527	30.038	27.822	26.418

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	ago-21	jul-21	jun-21	mai-21	abr-21	mar-21	fev-21	jan-21	Semestre
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	2.867.795	6.136.278	7.655.614	8.765.708	10.561.563	4.748.546	4.904.229	12.883.498	9.004.073
(a) Receitas com CRIs	3.886.934	3.781.233	4.321.352	5.504.245	4.199.415	5.011.421	3.691.614	3.197.471	7.668.167
Juros	3.886.934	3.780.467	3.538.776	3.890.246	3.356.068	4.512.631	3.343.024	3.197.471	7.667.401
Outras Receitas	0	766	782.576	1.613.999	843.347	498.790	348.590	0	766
Atualização Monetária dos CRIs - Total	2.875.922	4.786.743	4.046.344	4.882.999	5.517.819	6.865.359	4.494.118	6.720.219	7.662.665
(b) Atualização Monetária dos CRIs	5.208.308	4.134.681	4.199.421	3.812.538	4.918.428	13.977.150	3.686.216	5.026.620	9.342.989
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	(2.332.386)	652.062	(153.078)	1.070.462	599.391	(7.111.790)	807.901	1.693.600	(1.680.324)
(d) Valorização dos CRIs	(3.895.061)	(2.431.699)	(712.081)	(1.621.537)	844.329	(7.128.234)	(3.281.502)	2.965.808	(6.326.760)
II. Receita com FIIs (a+b)	(287.697)	660.023	(904.652)	273.221	(87.912)	278.696	26.292	1.113.553	372.327
(a) Distribuição de Rendimentos	244.990	241.432	201.719	167.351	161.971	183.581	184.588	152.738	486.423
(b) Valorização das Cotas	(532.687)	418.591	(1.106.372)	105.870	(249.882)	95.115	(158.295)	960.816	(114.096)
III. Receita com Fundo de Liquidez	279.618	275.888	260.983	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	555.506
(a) Rendimento	279.618	275.888	260.983	281.341	116.541	102.864	54.524	168.306	555.506
IV. Despesas	533.935	1.893.258	1.399.893	2.132.112	2.031.789	1.035.405	1.589.227	2.659.901	2.427.193
(a) Taxa de Administração	740.544	697.336	641.504	619.315	563.441	714.214	559.046	536.249	1.437.880
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	0	0	7.124.392	0
(c) Taxa de Performance Provisionada	(249.116)	1.153.122	703.958	1.472.394	1.449.339	292.755	1.004.437	2.111.107	904.007
(d) Outras Despesas	42.507	42.800	54.431	40.403	19.010	28.436	25.744	12.545	85.306
Resultado Líquido - Contábil	2.325.781	5.178.932	5.612.052	7.188.158	8.558.403	4.094.701	3.395.818	11.505.457	7.504.712
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	9.085.915	6.539.977	7.583.582	7.633.363	7.364.566	18.239.610	6.027.714	5.885.234	15.625.893
por cota (R\$)	1,68	1,21	1,40	1,41	1,36	3,37	1,11	1,09	2,89
Valor distribuído	8.118.161	8.659.371	10.824.214	9.741.793	9.741.793	8.118.161	6.765.134	6.765.134	16.777.532
por cota (R\$)	1,50	1,60	2,00	1,80	1,80	1,50	1,25	1,25	3,10

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.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO DOS ATIVOS

FII (B3: HABITAT11)

1º SEMESTRE 2021

COMENTÁRIO DO GESTOR

Desde Janeiro de 2021, a Gestora acrescentou novas informações sobre o processo de acompanhamento de ativos no Relatório Gerencial buscando trazer ainda mais informações para os investidores.

Com o propósito de reforçar o compromisso da gestora com a transparência das informações, desenvolvemos este Relatório de Monitoramento do Portfólio, que será publicado semestralmente e trará uma análise do cenário no semestre, a identificação dos riscos envolvidos nos tipos de ativos adquiridos pelo fundo, uma análise das mudanças da carteira no semestre (indexador, setor, etc.), um pouco da estrutura de controle da gestora, o rating de cada CRI conforme análise interna e, por fim, uma análise mais detalhada e descritiva de cada ativo – incluindo informações sobre visitas, e pontos de atenção.

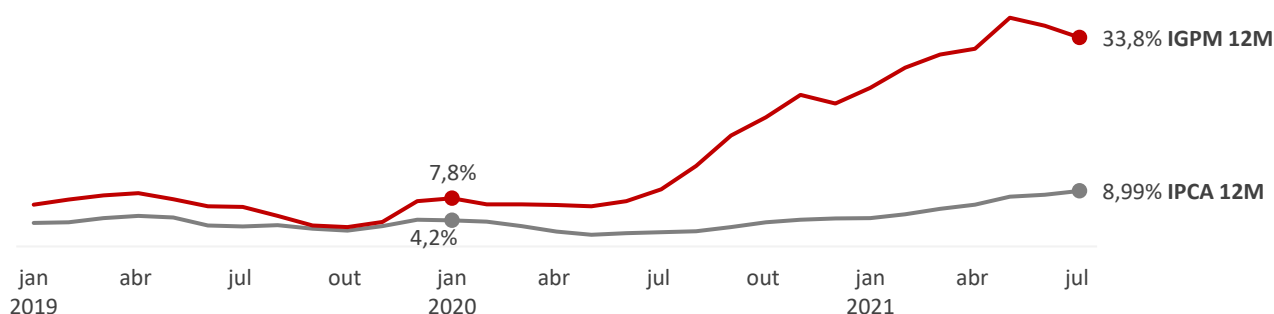
O objetivo é trazer informações de maneira clara, simples e transparente para que o investidor possa entender os riscos inerentes deste tipo de CRI e os mecanismos de governança bem como o trabalho de gestão ativa envolvidos para mitigá-los.

Todas as informações quantitativas dos CRIs apresentadas neste relatório se referem ao fechamento das carteiras de Junho de 2021, portanto os CRIs adquiridos em Julho e Agosto não foram incluídos. Atualizações sobre os pontos de atenção aqui identificados serão trazidas ao longo do semestre na seção “Acompanhamento do Portfólio” do Relatório Gerencial.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No primeiro semestre deste ano, o Brasil teve um momento crítico da pandemia da COVID-19 com pico nos meses de março e abril, fechando o semestre com número de mortes aproximadamente 53% maior do que o mesmo período em 2019. Segundo o IBGE, a taxa de desemprego atingiu o recorde de 14,7% desde o início da série em 2012, e o PIB

Apesar disso, a inflação no país se mantém alta. No fechamento de Junho, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, índice oficial da inflação no país) acumulava alta de 3,77% no ano e o IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado) acumulava alta de 15,08%. Essa alta exarcebada da inflação, que temos observado desde o início da pandemia do COVID-19, permanece principalmente por questões que afetam a oferta dos produtos, como a alta do preço das commodities, a desvalorização do real em relação ao dólar e a falta de chuvas que puxou para cima o preço da energia elétrica.



Para conter a alta da inflação, o Copom (Comitê de Política Monetária) do Banco Central voltou a subir a taxa de Juros em Março, movimento que não acontecia há seis anos. A Selic, que estava em 2,00% a.a. em Dezembro/20, estava em 4,25% a.a. no fechamento do semestre. Hoje, já está em 5,25% a.a. e a projeção do Relatório Focus para o fim de 2021 é de 7,50% a.a..

O mercado imobiliário no Brasil foi um dos mais resilientes durante a pandemia, mostrando inclusive sinais de crescimento. Segundo estudo divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o país registrou aumento de 46,1% no número de unidades residenciais vendidas (apartamentos novos) no 1º semestre de 2021, em comparação com o mesmo período do ano passado. Ainda, as vendas de imóveis subiram 7,2% no 2º trimestre em comparação com os primeiros três meses do ano.

ANÁLISE DA CARTEIRA

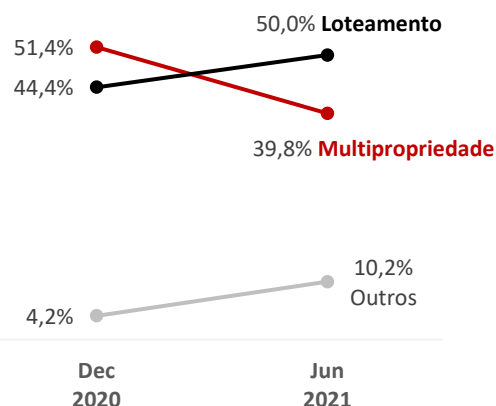
Mensalmente, trazemos no Relatório Gerencial do Fundo a análise e distribuição da carteira de acordo com alguns critérios. Neste relatório, apresentamos um comparativo e a evolução destas distribuições no semestre, para que algumas mudanças no portfólio fiquem mais evidentes para o investidor. Além disso, apresentamos uma análise da diversificação dos CRIs por grupo econômico.

DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTO

Do valor total investido em CRIs no 1º Semestre de 2021, 61,4% foi em operações de loteamento, 27% em operações de multipropriedade e 11,6% em operações de incorporação.

Como consequência, tivemos uma inversão na concentração por segmentos, com redução de exposição à multipropriedade (39,8% vs. 50,6% do Patrimônio Líquido do Fundo), e um aumento na exposição a loteamentos (50,0% vs. 42,7%). Esse movimento reflete a análise cada vez mais criteriosa dos projetos de multipropriedade e o cuidado de investir em destinos turísticos já estabelecidos e sem excesso de oferta de projetos no local, de tal forma que esta possa ser absorvida pela demanda.

Além disso, o maior foco em operações de loteamento está ligado ao momento positivo do setor no último ano, com vendas líquidas positivas e aumento nos preços. Ainda, no final de 2020, identificamos uma oportunidade para maior exposição aos empreendimentos de incorporação vertical, com empresas buscando o mercado de capitais ao invés do financiamento via banco, e temos entrado com mais força no segmento – atingindo 6,2% de exposição em Junho.

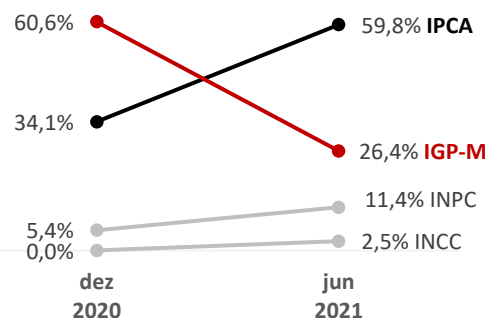


DIVERSIFICAÇÃO POR INDEXADOR

Historicamente, o IGP-M sempre foi o indexador mais utilizado para reajustar os contratos imobiliários. Nas operações em que investimos, sempre buscamos utilizar o mesmo indexador no CRI que era utilizado para correção dos contratos da carteira do empreendimento, para evitar descasamentos.

Com o recente aumento exacerbado do IGP-M, os incorporadores e loteadores não repassaram a totalidade da correção para os devedores, para controlar a inadimplência da carteira. Para manter a operação saudável, algumas destas empresas que tinham o CRI indexado ao IGPM buscaram a troca do indexador da operação para o IPCA. Além disso, nas novas operações temos visto uma preferência das empresas pelo uso do IPCA.

Como consequência, houve uma inversão na concentração por indexador, com redução significativa da exposição ao IGP-M de 60,6% do Patrimônio do Líquido do fundo para 26,4% e aumento da exposição ao IPCA, que passou de 34,1% para 59,8%.

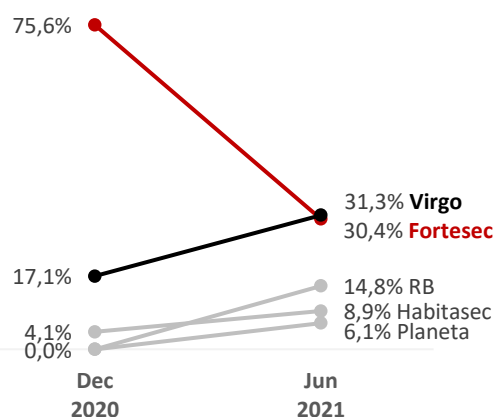


DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORAS CRIs

No 1º Semestre de 2021, tivemos ainda um movimento de diversificação com relação às securitizadoras dos CRIs do portfólio. A Securitizadora tem um papel extremamente importante no acompanhamento dos CRIs, desempenhando as funções de precificação, monitoramento das garantias, pagamentos das PMTs, dentre outras.

Entendemos que movimentos de diversificação são sempre positivos para mitigação de riscos, por isso vemos como uma vantagem o fato de hoje o HBT11 ser o único fundo de CRIs com foco em CRIs pulverizados que tem em seu portfólio CRIs emitidos por 06 das 07 maiores Securitizadoras do mercado (fonte: Ranking Uqbar por valor de emissões | data base: Jul/21).

É importante ressaltar que, conforme será demonstrado na seção sobre a Estrutura de Controle da Gestora, a Habitat possui sistemas para monitoramento das carteiras pulverizadas e uma rotina de acompanhamento mensal junto às securitizadoras para *double check* das informações recebidas.



ANÁLISE DA CARTEIRA

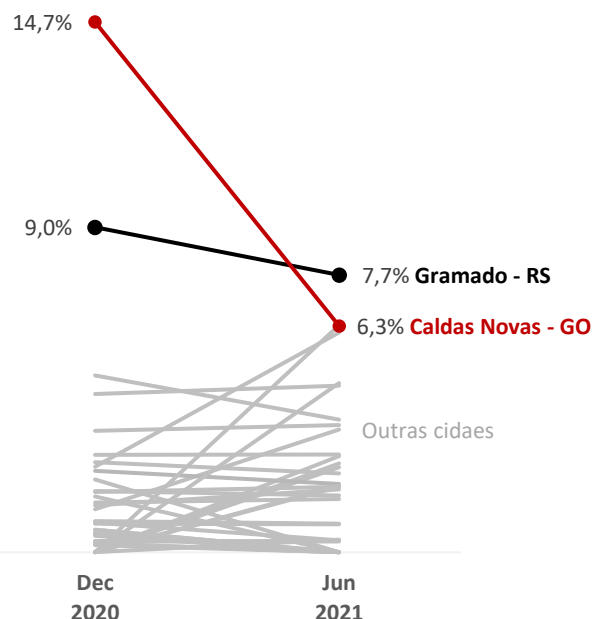
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA CRIs

É importante lembrar que o HBT11 tem limites de concentração determinados em seu Regulamento que devem ser observados em relação aos ativos. Dentro destes limites temos as seguintes restrições quanto à distribuição geográfica:

- máximo de 20% do Patrimônio Líquido do Fundo em CRIs com lastro oriundo de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha até 1.000.000 de habitantes; e
- máximo de 40% do Patrimônio Líquido do Fundo em CRIs com lastro oriundo de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso tenha mais de 1.000.000 de habitantes.

Analisando a evolução da Distribuição Geográfica dos CRIs no semestre, tivemos um destaque importante. Com os pré-pagamentos das operações CRI Resort do Lago (mar/21) e CRI Gramado Buona Vitta (jun/21), a exposição do fundo às cidades de Caldas Novas – GO e Gramado – RS ficou mais próxima do nível de diversificação que buscamos.

Além disso, é importante ressaltar que a exposição a um município pode estar diversificada em mais de um empreendimento. Com exceção de Maceió/AL, temos pelo menos 02 empreendimentos diferentes em cada um dos municípios que correspondem a uma exposição maior do que 4% do Patrimônio do Fundo.



DIVERSIFICAÇÃO GRUPO ECONÔMICO CRIs

O HBT11 também tem definido em Regulamento o limite de concentração de no máximo 20% do Patrimônio Líquido do Fundo em CRIs com lastro oriundo de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico.

Neste relatório, aproveitamos para trazer a análise dessa diversificação com base na carteira de 30 de Junho. O Fundo tem exposição maior do que 7% do seu Patrimônio Líquido a três grupos econômicos.

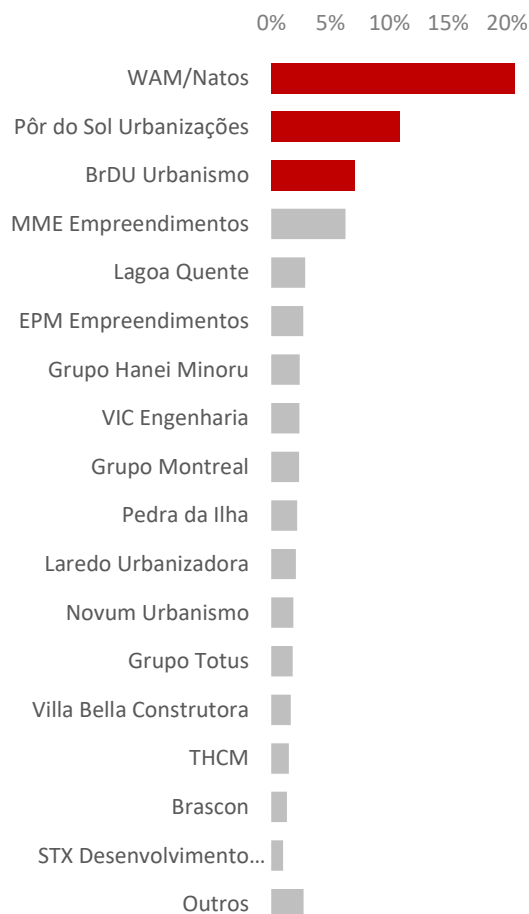
A maior exposição é ao grupo WAM/Natos. No fechamento de junho, tínhamos seis CRIs de empreendimentos do grupo distribuídos em cinco municípios – Gramado/RS, Olímpia/SP, Porto Seguro/BA, Caldas Novas/GO e São Pedro/SP. É importante destacar que o empreendimento de Caldas Novas – GO é um loteamento (CRI Reserva Ville), diferente dos demais empreendimentos do grupo, que tem foco em multipropriedade.

Conforme mencionado no último relatório mensal, tivemos um desenquadramento passivo na exposição a este grupo, que chegou a 20,70% em Junho. Entretanto, em Julho tivemos: (i) a venda no mercado secundário da Cota Subordinada de um dos CRIs; e (ii) o comunicado de pré-pagamento de outro CRI do grupo. Com estas movimentações, a exposição ficou em 16,90% (data base: 31/ago).

No caso da Pôr do Sol Urbanizações, 2ª maior exposição, encerramos o mês de junho com duas operações de CRI no fundo ligadas a três empreendimentos do grupo, localizados em três municípios diferentes do Mato Grosso – Sorriso, Rondonópolis e Nova Mutum.

Já no caso da BrDU Urbanismo, temos uma única operação de CRI, porém esta tem a carteira de seis empreendimentos da empresa, localizados em Rondonópolis/MT, Luziânia/GO e Imperatriz/MA.

Analisando estes três casos, fica claro que mesmo com uma concentração maior em alguns grupos econômicos, há mitigação do risco através da diversificação entre empreendimentos e municípios.



RISCOS DAS OPERAÇÕES

O Desenvolvimento Imobiliário está sujeito a alguns riscos – para fins desta análise vamos dividi-los em: aprovação, comercialização, desenvolvimento e crédito. Os CRIs Pulverizados adquiridos pelo fundo podem estar expostos a um ou mais deles, conforme a etapa de desenvolvimento. Além disso, há alguns riscos específicos de acordo com o tipo do empreendimento, que também serão abordados.

RISCOS DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Primeiramente, é importante compreender o risco de cada uma das etapas do desenvolvimento imobiliário. Para isso, trazemos abaixo as principais etapas e os impactos e riscos de cada uma delas – sendo importante destacar que, muitas vezes, a Comercialização e o Desenvolvimento ocorrem paralelamente.

APROVAÇÃO	COMERCIALIZAÇÃO	DESENVOLVIMENTO	CRÉDITO
- Licença Ambiental; - Projeto; - Legislação; - Registro	- Produto; - Preço; - Tabela de Vendas; - Localização - Oferta/Demanda;	- Obras; - Cronograma; - Orçamento; - Habite-se/TVO; - Concessionárias;	- Gestão da Carteira - Inadimplência; - Economia Região; - Distratos; - Repasse Bancário;

MITIGANDO OS RISCOS

Abaixo, trazemos as análises feitas pelo fundo para evitar alguns destes riscos, além de pontos dos documentos da operação que buscam dar mais segurança para atuarmos ativamente em caso de desvios com relação à performance esperada dos empreendimentos.

Risco	Mecanismos
APROVAÇÃO	> Importante reforçar que o fundo não corre este risco em suas operações alvo – uma vez que os empreendimentos precisam estar aprovados, registrados e lançados; > Durante a estruturação, na diligência jurídica, são analisadas todas as licenças e os projetos para verificar que foram devidamente aprovados e que a obra está regular;
COMERCIALIZAÇÃO	> O processo de análise envolve visitas <i>in loco</i> e contatos com corretoras da região para conhecer os concorrentes e saber o que é dito sobre o empreendimento pela população local, além de análise da economia e demanda da região, além do <i>track record</i> do incorporador; > Nas análises e cálculo do LTV, consideramos um desconto de 40% no valor do estoque – desta forma, conseguimos avaliar se o CRI seria pago mesmo com a necessidade de redução no preço de venda de lote/apartamento fração; Este valor é travado como valor mínimo de venda nos documentos da operação;
DESENVOLVIMENTO	> Para mitigar impactos devido ao aumento de orçamento, trabalhamos com um excesso de ~10% no Fundo de Obras – desta forma, caso haja um aumento desta magnitude, a operação consegue cobrir o “buraco” e não há dependência de aportes do incorporador para conclusão das obras; > São estabelecidas obrigações nos contratos da operação de cumprimento do cronograma físico-financeiro e de entrega dentro do prazo previsto, sob pena de vencimento antecipado; > A equipe de engenharia mantém contato próximo com os engenheiros das obras, buscando antecipar qualquer problema e atuar rapidamente para evitar impactos na saúde da carteira de recebíveis;
CRÉDITO	> Durante a análise são observados: (i) o processo de análise feito na hora da venda, para entender se as vendas realmente são qualificadas e qual a probabilidade de inadimplência; e (ii) a estrutura de cobrança da empresa – sempre com visita <i>in loco</i> ao escritório e buscando entender a estratégia e etapas de cobrança; > Nos casos de incorporação vertical, os compradores parcelam ~30% do valor do apartamento durante as obras e têm uma parcela grande a ser paga na entrega das chaves – momento em que buscam financiamento bancário. Para mitigar o risco de estarmos contando com o fluxo de compradores não aptos a conseguirem financiamento, nestas operações o Servicer realiza também o <i>credit score</i> da carteira – verificando junto aos bancos se os CPFs estão aptos a conseguirem financiamento; > Nos documentos da operação, são estabelecidos gatilhos para que a cobrança seja assumida pelo Servicer – desta forma, caso a inadimplência esteja muito alta ou a incorporadora/loteadora não esteja cumprindo suas obrigações, o Servicer passa a ser o responsável por cobrar os clientes, buscando melhorar a saúde da carteira e aumentar o fluxo recebido mensalmente;

ESTRUTURA DE CONTROLE DA GESTORA

Desde o início da Habitat em 2017, a gestora destaca dois pilares que considera essenciais para o sucesso da estratégia de investimento em CRIs Pulverizados – estruturação e monitoramento. A seguir, explicaremos o processo de investimento da gestora e entraremos em mais detalhes sobre como estes dois pilares funcionam dentro da estrutura da Habitat.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

O processo de investimento da Habitat está dividido em quatro etapas, conforme identificadas abaixo.



É importante ressaltar que o pipeline de CRIs divulgado mensalmente no relatório gerencial engloba apenas as operações em fase de estruturação, ou seja, com condições já negociadas. Entretanto, ainda assim, algumas vezes estas operações podem vir a não integrar a carteira do Fundo devido a apontamentos na diligência e/ou às exigências do regulamento do fundo. À título de curiosidade, no 1º semestre de 2021 tivemos 02 operações que passaram pelo processo de estruturação porém não foram adiante – uma delas devido a apontamentos na diligência e evolução de vendas abaixo do esperado, e a outra porque a auditoria da carteira identificou uma inadimplência muito acima dos dados que havíamos recebido do loteador.

Ainda, lembramos que conforme a Política de Investimentos do Fundo, no mínimo 67% do patrimônio líquido deve estar alocado em Ativos Alvo, ou seja, CRIs que cumpram cumulativamente as seguintes características: (i) Empreendimento deve ter o registro de incorporação/loteamento na matrícula e deve já ter sido lançado (vendas iniciadas); (ii) *Loan to value* máximo de 60%; (iii) Alienação Fiduciária de imóveis ou das cotas da empresa; (iv) Razões de Garantia (Fluxo Mensal e Saldo Devedor) mínimas de 110%; e (v) Fundo de reserva de no mínimo 02 PMTs (parcelas).

ESTRUTURAÇÃO DOS CRIs

Para garantir a estruturação dos CRIs dentro dos parâmetros exigidos pelo fundo, a Habitat possui uma equipe focada em acompanhar esta etapa junto aos demais participantes (Securitizadora, Agente Fiduciário, Assessor Legal, Servicer, etc.). Durante a estruturação do CRI, os seguintes processos são fundamentais para trazer segurança na decisão de investimento pelo fundo:

- Visita *in loco*** – como parte do processo de análise da gestora, é realizada uma visita ao empreendimento para que seja possível verificar a estrutura da empresa, a localização do empreendimento, adensamento da região, concorrência, infraestrutura próxima, entre outros aspectos que impactam na qualidade do produto e na demanda.
- Auditoria da Carteira** – o Servicer realiza uma auditoria Jurídica e Financeira na carteira de recebíveis. Esta auditoria engloba a verificação da formalização de todos os contratos, bem como a conciliação bancária dos pagamentos dos últimos meses. Com isso, é possível ter uma base da carteira verificada por terceiros validando a inadimplência, quantidade de contratos ativos, fluxo mensal médio, etc. Este processo é fundamental para que seja possível fazer a modelagem financeira final e validar que a carteira comporta o valor da operação que havia sido negociado.
- Diligência Jurídica** – Durante a estruturação, o Assessor Legal realiza uma auditoria de todas as partes envolvidas na operação (SPE, Empreendimento, Sócios, Fiadores, etc.). Nesta diligência, são solicitados todos os documentos referentes à aprovação do empreendimento perante os órgãos competentes, inclusive ambientais – mitigando um dos maiores riscos dos empreendimentos em obras. Além disso, é avaliado se há algum riscopara a operação devido a processos ou débitos tributários da SPE ou dos sócios, por exemplo.
- Medição de Obra** – É contratada uma empresa de engenharia terceirizada para realizar uma medição da evolução física da obra. Além disso, a equipe de engenharia da Habitat analisa o cronograma físico-financeiro e o orçamento da obra para identificar eventuais ajustes necessários, e qual o excedente necessário no fundo de obras.

Além da importância destes processos envolvidos na estruturação, incorporamos um modelo de garantias e estabelecemos *covenants* e mecanismos de governança dentro dos contratos da operação, para mitigar os riscos citados anteriormente. Estes mecanismos e *covenants* variam conforme a operação e estágio de desenvolvimento do empreendimento.

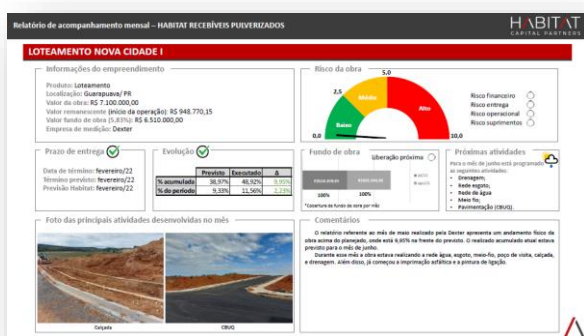
ESTRUTURA DE CONTROLE DA GESTORA

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

O mesmo Servicer que realiza a auditoria inicial da carteira, passa a realizar o espelhamento mensal a partir da liquidação – validando o fluxo de recebíveis, inadimplência, novas vendas e distratos.

Desde 2019, a Habitat tem sistemas nos quais fazemos o upload das bases disponibilizadas pelos Servicers (foto ao lado). O sistema faz o cálculo das métricas de monitoramento (explicadas abaixo), análise da evolução de vendas, visualização do fluxo futuro da carteira vs. PMT, etc.. Com esta automatização, a equipe de gestão consegue fazer uma análise minuciosa e identificar desvios de comportamento facilmente. Ainda, é possível nos antecipar a problemas no fluxo futuro e conversar com a incorporadora/loreadora para definir uma estratégia. O contato com as empresas é no mínimo mensal, e há uma visita *in loco* a todos os empreendimentos do portfólio no mínimo anualmente.



OBRAS

Nas operações de CRI em que os empreendimentos ainda estão com as obras em andamento, o monitoramento nesta frente é essencial. Além da empresa terceirizada que realiza a medição das obras mensalmente, a Habitat tem uma equipe de engenharia focada em acompanhar estes ativos. Esta equipe valida os relatórios de medição, faz visitas *in loco* periódicas, monitora os prazos de entrega e impactos no cronograma de obras, auxiliando os engenheiros das obras a definir planos de ataque para concluir as obras dentro do prazo prometido aos clientes. Além disso, validam o planejamento de adiantamentos para escapar de aumentos de preço e a atualização de orçamento, se necessário.

MÉTRICAS DE MONITORAMENTO

LOAN-TO-VALUE (LTV)

O *Loan-to-value* é um indicador utilizado para determinar o percentual do valor de garantia que a dívida representa – quanto menor este indicador, maior o nível de cobertura da operação. Tradicionalmente, o "valor de garantia" seria o valor de um imóvel - no caso dos CRIs pulverizados, consideramos o valor da carteira e do estoque do empreendimento. No cálculo definido pela Habitat, os fluxos de recebíveis futuros são trazidos a valor presente pela taxa da operação e, na Carteira Inadimplente e no Estoque é aplicado um desconto de 40% (fórmula abaixo).

$$LTV = \frac{(\text{Saldo Devedor CRI} + \text{Valor Tranches Futuras Necessárias para Obra})}{[\text{Valor Presente Carteira Adimplente} + (60\% \times \text{Valor Presente Carteira Inadimplente}) + (60\% \times \text{Valor Estoque})]}$$

É importante ressaltar que, no valor da dívida, não são consideradas as tranches futuras que não são necessárias para obra – isso porque estas tranches só são integralizadas se as Razões de Garantia e o LTV estiverem enquadrados. Ou seja, o LTV pode sofrer um impacto negativo (aumentar) por alguns motivos: (i) aumento do Saldo Devedor do CRI, no caso de correção monetária muito alta; (ii) aumento da inadimplência; (iii) distratos de clientes adimplentes; (iv) integralização de tranches adicionais.

RAZÃO DE GARANTIA DO SALDO DEVEDOR

A Razão de Garantia do Saldo Devedor tem como objetivo, de maneira simples, calcular o inverso do LTV – porém considerando apenas o Valor Presente da carteira adimplente. Ou seja, esta razão indica qual o percentual de cobertura da operação considerando apenas a carteira adimplente. É definida uma razão mínima em contrato (que deve ser de no mínimo 110% para 67% do PL do Fundo) e, caso a razão em determinado mês fique abaixo deste valor, há uma amortização extraordinária para reenquadramento da Razão.

$$RG_{SD} = \frac{\text{Valor Presente Carteira Adimplente}}{(\text{Saldo Devedor CRI} - \text{Saldo Fundo de Reserva})}$$

ESTRUTURA DE CONTROLE DA GESTORA

MÉTRICAS DE MONITORAMENTO

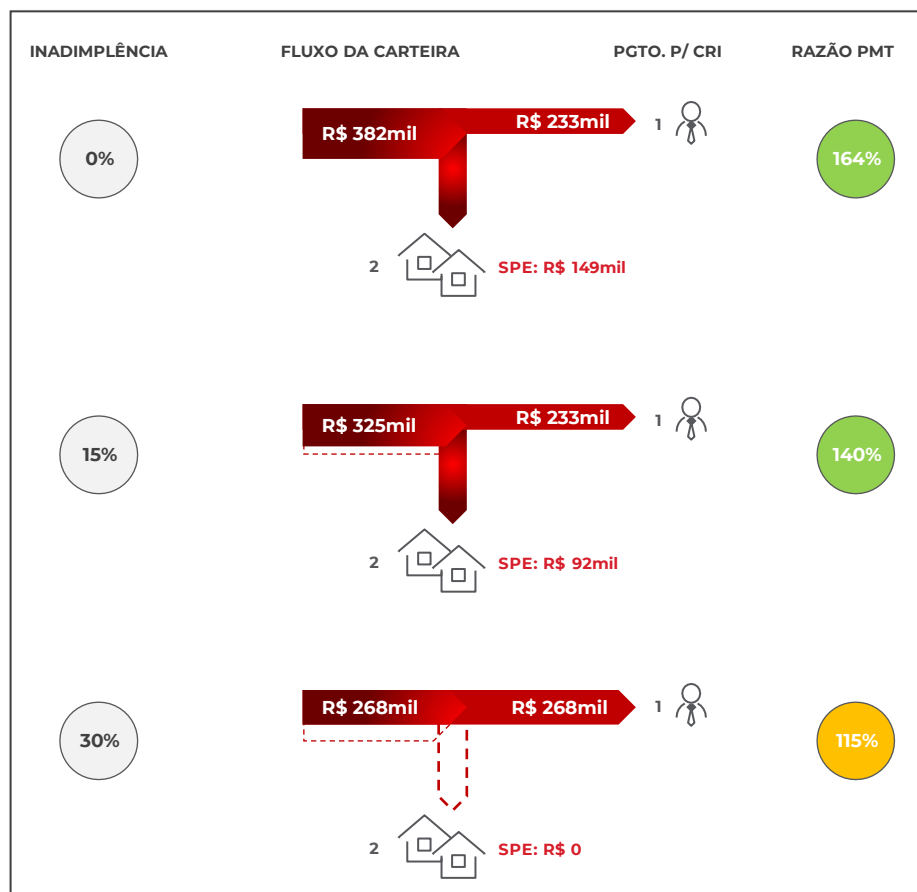
RAZÃO DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL / PMT

A Razão de Garantia da PMT é o índice de cobertura dos pagamentos mensais, ou seja, a relação entre o fluxo de recebíveis da carteira pago na conta do CRI em um determinado mês (excluindo os pagamentos antecipados, quitações e vendas à vista) e o valor da parcela do CRI (PMT) do mês seguinte, geralmente acrescida do valor das despesas do CRI.

$$RG_{PMT} = \frac{(\text{Recebimentos da Carteira} - \text{Recebimentos Antecipados})}{\text{PMT Mês Seguinte}}$$

É definida uma razão mínima em contrato e, caso a razão em determinado mês fique abaixo deste valor, não há devolução de excedente para a empresa e este valor é utilizado para amortização extraordinária do CRI. Este *trigger/covenant* tem como objetivo diminuir a exposição ao ativo e acelerar o prazo de quitação do CRI – uma vez que a diminuição do fluxo mensal muitas vezes significa uma deterioração da carteira.

Abaixo, trazemos um exemplo de operação estruturada e do que acontece quando a Razão de Garantia da PMT fica abaixo da Razão Mínima. Neste exemplo, temos uma carteira com fluxo esperado de R\$ 382mil/mês e um CRI com pagamento mensal (PMT + despesas) de R\$233mil e Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 120%.



Enquanto a Razão estiver enquadrada, ou seja, acima de 120%, o fluxo da carteira é utilizado para pagar o CRI e o valor remanescente é devolvido para a SPE – Sociedade de Propósito Específico, desenvolvedora do empreendimento. Isso acontece nos dois primeiros cenários do exemplo.

Caso a Razão fique abaixo de 120%, não há devolução de valores para a SPE e o excedente (R\$268mil – R\$233mil = R\$35mil) é utilizado para amortização extraordinária do CRI.

Por último, é importante ressaltar que no Relatório do Gestor alguns CRIs tem a observação “N/A” no campo da Razão. No caso do portfólio do HABI11, isso acontece nos CRIs em que não há amortização mensal programada, ou seja, nos seguintes tipos de operação:

- **Incorporação Vertical** – a tabela de vendas de incorporação tem um fluxo a ser pago durante as obras e uma parcela na entrega das chaves – quanto os compradores contraram financiamento com banco e pagam a incorporadora. Por este motivo, nas operações de incorporação temos o credit score dos compradores, além destas operações serem estruturadas com amortização apenas no vencimento, porém com *full cash sweep*. Isso quer dizer que, após o pagamento das despesas e juros, todo o valor remanescente é utilizado para amortização extraordinária do CRI. A SPE apenas irá receber valores após o CRI estar quitado.
- **True Sale** – neste tipo de operação, acontece a compra definitiva da carteira – ou seja, o risco de crédito/inadimplência passa a afetar diretamente o CRI. Nestes casos, os recursos recebidos são utilizados para pagamento de despesas e juros e, na sequência, todos os valores são utilizados para amortização do CRI.

ESTRUTURA DE CONTROLE DA GESTORA

MÉTRICAS DE MONITORAMENTO

INADIMPLÊNCIA

Uma informação que algumas gestoras com CRIs pulverizados em seus portfólios divulgam nos relatórios mensais e que nós optamos por não divulgar pois entendermos que pode confundir o investidor é a Inadimplência. Frequentemente recebemos questionamentos sobre este ponto, portanto decidimos aproveitar este espaço para explicar em mais detalhes os monitoramentos de inadimplência feitos pela Gestora e o motivo de optarmos por não divulgar esta métrica.

Em nossas análises e acompanhamentos das carteiras de recebíveis atreladas aos CRIs, consideramos como inadimplentes os mutuários com mais de 02 (duas) parcelas em aberto. O percentual de inadimplência que controlamos internamente é calculado com base no número de clientes inadimplentes.

$$\text{Inadimplência} = \frac{\text{nº de contratos inadimplentes}}{\text{nº contratos ativos}}$$

A redução da inadimplência de um mês para o outro pode ser resultado de (i) um aumento no número de contratos ativos, devido a novas vendas, ou (ii) uma redução no número de contratos inadimplentes. Na sequência, analisamos cada um destes cenários separadamente.

Quando há um aumento no número de contratos ativos, ou seja, novas vendas, é importante entender os critérios de venda do incorporador, se foram vendas saudáveis, feitas com análise de crédito/renda do comprador ou não. A tendência é que, conforme seja possível observar o histórico de pagamentos desses novos mutuários, alguns se tornarão inadimplentes – ou seja, não é uma melhoria 100% sustentável. Quando há uma redução no número de contratos inadimplentes, ela pode acontecer por dois motivos: (i) clientes que estavam inadimplentes quitaram as parcelas em atraso e voltaram a pagar, ou (ii) distratos. A melhora na carteira e, conseqüentemente, no risco do CRI, acontece apenas quando há a primeira situação, ou quando há menos distratos do que novas vendas. Abaixo, trazemos uma tabela com exemplo numérico para tentar ilustrar que nem sempre a melhora no percentual da inadimplência significa que houve uma melhora na carteira.

	abr-21	mai-21	jun-21
Lotes Totais	450	450	450
Ativos	290	280	270
Adimplentes	250	250	250
Inadimplentes	40	30	20
Estoque	155	165	175
Quitados	5	5	5
Novas Vendas	-	0	0
Distratos	-	10	10
Vendas Líquidas	-	-10	-10
% Inadimplência	13,8%	10,7%	7,4%

Se observarmos apenas a evolução do percentual de inadimplência, veremos uma melhora significativa no índice, com redução de 13,8% para 7,4% em dois meses. O primeiro pensamento ao fazer essa análise, é de que houve uma melhora na carteira e no risco do CRI.

Porém, quando olhamos em mais detalhes, vemos que esta redução foi resultado de distratos dos contratos que estavam inadimplentes, porém sem novas vendas. Ou seja, não houve melhora no risco do CRI, nem na “saúde” do ativo – os recebimentos mensais da carteira continuam os mesmos pois não houve retomada de pagamentos por clientes que estavam inadimplentes, simplesmente houve o distrato de clientes que haviam deixado de pagar sem que estes fossem substituídos por novos clientes pagantes.

Para que seja possível chegar a conclusões a respeito da evolução do status da carteira, fazemos mensalmente esse controle do número de distratos e novas vendas.

Além disso, o mercado e as gestoras não usam sempre a mesma métrica de inadimplência, podendo considerar inadimplente apenas os mutuários com mais de 03 parcelas em aberto, por exemplo. Ainda, alguns fundos optam por divulgar a inadimplência líquida acumulada – que é calculada com base no valor não recebido em comparação ao valor esperado.

Por estes motivos, entendemos que a inclusão do percentual de inadimplência no relatório mensal do fundo poderia levar o investidor a acreditar equivocadamente que houve uma melhora na carteira. Na nossa visão, a melhor métrica para acompanhamento da saúde do fluxo de recebíveis é a Razão Garantia PMT (explicada na página anterior), que trazemos mensalmente na seção de Composição da Carteira do relatório.

RATING

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

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

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

METODOLOGIA

Abaixo identificamos os 08 parâmetros avaliados para cada CRI e os pontos de análise em cada um deles. A partir da definição de notas de 1 a 10 para cada parâmetro, aplicamos os Pesos (conforme tipo da operação) e assim chegamos na Nota do CRI para definição do Rating.

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

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Abaixo, temos um resumo dos CRIs da Estratégia Core do portfólio em 30 de Junho com a análise do enquadramento das Razões de Garantia e o Rating interno de cada um. Na sequência, fazemos uma análise detalhada e descritiva de cada CRI.

Nesta tabela não foram incluídos: (i) ativos que foram pré-pagos após 30 de Junho; (ii) ativos que foram vendidos em mercado secundário desde 30 de Junho; e (iii) o CRI Condomínio Leão Dourado – que teve o vencimento antecipado decretado neste semestre, e sobre o qual trazemos uma atualização na última página deste relatório.

RESUMO CRIs PULVERIZADOS

Ativo	Cota	% PL Fundo	Razão PMT	Razão Mín. PMT	Razão SD	Razão Mín. SD	LTV	Rating Habitat	Eventos Relevantes do Semestre
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	-	8,4%	139%	120%	158%	120%	49%	B	
CRI Chateau du Golden Laghetto	-	7,3%	165%	125%	195%	125%	50%	A+	
CRI BrDU Urbanismo	-	7,1%	136%	130%	203%	130%	54%	A	
CRI Ipioca Beach Residence	-	6,3%	242%	130%	225%	130%	45%	A+	
CRI Solar das Águas Park Resort	Sênior	3,7%	340%	130%	118%	100%	47%	B	> Abr/21 - AGT com aprovação de carência e outras alterações na operação
CRI Reserva Ville	Sênior	2,3%	192%	130%	N/D	130%	29%	A-	
	Subord.	1,1%	121%	130%	N/D	130%	49%	A-	
CRI Lagoa Eco Towers	-	2,9%	161%	130%	595%	130%	39%	B	
CRI Morro da Mata Residencial	-	2,7%	177%	145%	180%	145%	56%	A+	> Mar/21 - AGT aprovando troca de indexador (IGP-M para IPCA)
CRI Montserrat Polo Residencial	-	2,5%	298%	120%	334%	130%	46%	A+	
CRI Loteamento Nova Cidade I	-	2,4%	150%	115%	137%	120%	59%	A+	
CRI Cumaru SP Golf	Sênior	2,4%	N/A	N/A	308%	110%	61%	A-	
CRI VIC Loteamentos	-	2,4%	166%	120%	347%	140%	50%	A+	
CRI Solar Pedra da Ilha	Sênior	1,9%	245%	130%	N/D	0%	35%	A	
	Subord.	0,3%	163%	130%	N/D	0%	50%	A	
CRI Jardins Boulevard	-	1,9%	N/A	N/A	276%	120%	78%	B	
CRI Edifício Sky	Sênior	1,6%	N/A	N/A	509%	110%	50%	A-	
	Subord.	0,2%	N/A	N/A	449%	110%	66%	A-	
CRI Thermas São Pedro Park Resort	-	1,8%	103%	130%	113%	130%	59%	B	> Jun/21 - aprovada em AGT a redução da multa de pré-pagamento
CRI Porto Poxim	-	1,7%	203%	130%	364%	130%	40%	A+	
CRI Villa Bella Residence	-	1,7%	142%	120%	178%	110%	55%	A	
CRI Loteamento Terrazul CJ	Sênior	0,4%	232%	120%	N/D	0%	37%	A	> Jun/21 - AGT aprovando troca de indexador (IGP-M para IPCA)
	Mezan.	1,1%	156%	120%	N/D	0%	56%	A	
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Sênior	1,0%	N/A	N/A	N/D	0%	35%	B	
CRI Olimpia Park Resort	Sênior	0,8%	220%	130%	226%	140%	25%	A	
CRI Jardim Novo Horizonte	Sênior	0,8%	181%	115%	221%	130%	30%	C	
CRI Residencial Morada Verde	Sênior	0,6%	232%	130%	269%	130%	36%	A	> Jul/21 - AGT aprovando troca de indexador (IGP-M para IPCA)
CRI Hotel Bella Gramado	Sênior	0,4%	343%	125%	638%	125%	12%	A+	
CRI Allure Residence	Sênior	0,3%	N/A	N/A	371%	115%	51%	B	
CRI Jardins da Cidade	-	0,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	B	
CRI Natural Ville	Sênior	0,3%	220%	125%	N/D	0%	28%	C	> Securitizadora não realizou o pagamento da amortização programada em 03 meses

LEGENDA – RAZÕES DE GARANTIA

- Razão de Garantia Enquadrada (> Razão Mínima)
- Razão de Garantia Desenquadrada mas acima de 110% ou Razão de Garantia Enquadrada, porém Cota Subordinada do ativo está desenquadrada
- Razão Desenquadrada e abaixo de 110%

ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES II

8,40% do PL | Rating B

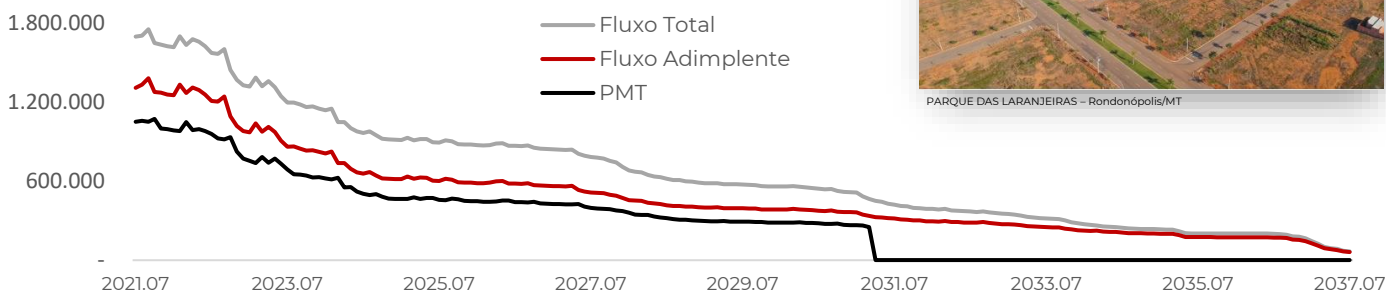
Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues, um em Sorriso/MT e outro em Rondonópolis/MT.

O Rating desta operação é B pois a inadimplência das carteiras é acima da média do portfólio, principalmente no empreendimento de Rondonópolis – MT. Existem alguns pontos que mitigam este aspecto e nos deixam confortável com a operação:

(i) mesmo inadimplência alta, o Valor Presente do Fluxo adimplente é mais de 1,4x o valor do saldo devedor;

(ii) a Pôr do Sol tem feito um trabalho de cobrança positivo, com a recuperação de 30 clientes nos últimos meses do semestre, além de distratado e vendido novos lotes; e

(iii) a carteira tem um fluxo grande de pagamentos antecipados mensalmente, lembrando que estes valores são sempre destinados para amortização extraordinária do CRI.



RESIDENCIAL SANTA CLARA – Sorriso/MT



PARQUE DAS LARANJEIRAS – Rondonópolis/MT

CRI CHATEAU DU GOLDEN LAGHETTO

7,30% do PL | Rating A+

Operação de CRI lastreada na cessão da carteira de recebíveis de empreendimento de multipropriedade do Grupo WAM em Gramado – RS.

A foto ao lado foi tirada na última visita realizada no dia 10/Agosto, pelas equipes de engenharia e gestão. A obra está com um desvio pequeno em relação ao cronograma físico-financeiro (50,26% vs. 54,74%), concentrado em um dos blocos, entretanto esse atraso não deve impactar a data de entrega, prevista para Abril/22.

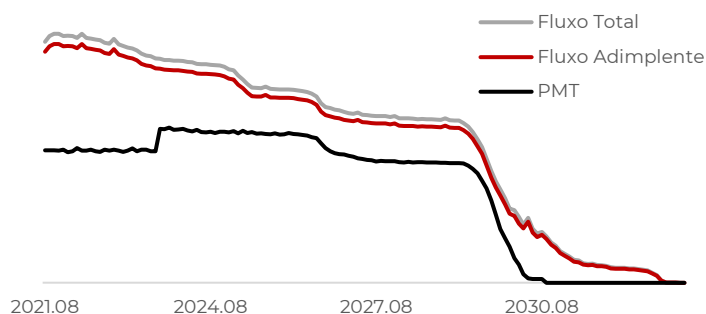


Neste semestre, observamos uma redução na velocidade de vendas, com a média mensal de vendas líquidas passando de 31 para 8,3. É importante ressaltar que, mesmo com a redução nas vendas líquidas, o percentual vendido se manteve acima de 73% e o fluxo de recebíveis da carteira (excluindo antecipações de parcelas) se manteve estável no semestre, com recebimentos mensais em torno de R\$ 1,17MM.

Concluimos que o impacto na velocidade de vendas está relacionado (i) ao momento crítico da pandemia Covid-19 em Março e Abril deste ano, período em que as vendas líquidas ficaram negativas; e (ii) o lançamento de novo empreendimento do grupo em Junho/21, em visita ao estande de vendas em Gramado foi possível observar que o foco de vendas atualmente é este empreendimento.

Um ponto importante de monitoramento deste CRI é que ele tem PMTs mais baixas (~R\$750k) até o mês de Setembro/2023 – quando há um pequeno aumento no fluxo das PMTs.

Conforme pode ser observado no gráfico ao lado, o fluxo atual sustenta a operação com folga, atingindo uma Razão de PMT de 139,4% em Agosto/23 – já incluindo a tranche remanescente para obras e o aumento da PMT.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI BRDU URBANISMO

7,10% do PL | Rating A

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária da carteira de recebíveis de 06 loteamentos da BrDU Urbanismo – 05 deles entregues e um em obras. O empreendimento em obras está localizado em Rondonópolis/MT. A BrDU revisou o cronograma de obras em Abril e, desde então, ele tem sido cumprido para atender o prazo de entrega em Dezembro.

Nesta operação, o Fundo de Obras não foi integralmente constituído com a 1ª Tranche. Portanto, não há a devolução de excedente mensal para BrDU – estes valores vão sendo utilizados para compor o fundo e liberados mediante medição. Importante destacar que a empresa tem utilizado recursos próprios para tocar as obras e feito uma ótima gestão de carteira – de tal forma que foi possível integralizar duas tranches adicionais para reembolso das obras ao longo do semestre.



CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

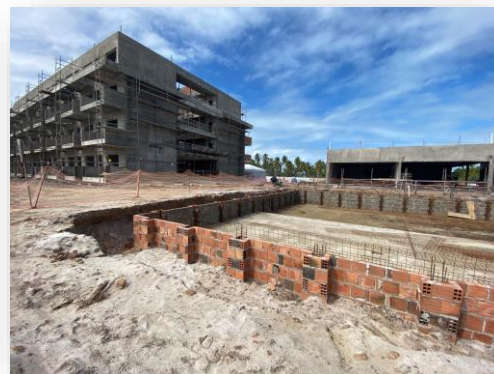
6,30% do PL | Rating A+

Operação de CRI lastreada na cessão da carteira de recebíveis de empreendimento de multipropriedade da Maceió Mar Empreendimentos na praia de Ipioca, a ~20km de Maceió/AL.

A foto ao lado foi tirada na última visita realizada no dia 29 de Junho, pelas equipes de engenharia e gestão.

Neste semestre, apesar das restrições relacionadas à pandemia do COVID-19, observamos um fluxo de vendas e controle de inadimplência muito positivos pela empresa.

O percentual vendido passou de 51,6% em Janeiro para 60,4% em Junho. Além disso, a inadimplência da carteira se manteve constante em ~10,5% ao longo do semestre.



CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

3,70% do PL | Rating B

Operação de CRI lastreada na cessão da carteira de recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Olímpia/SP.

A obra está na reta final, com previsão de entrega da 2ª fase até outubro deste ano. As vendas do empreendimento foram impactadas pelas restrições da pandemia, que fez com que o parque aquático na cidade ficasse fechado de 19/março até 30/abril. Como resultado, nos meses de março e abril as vendas líquidas foram negativas. Entretanto, após a reabertura houve uma recuperação e o percentual vendido chegou a 74,7% em Junho. As fotos ao lado foram tiradas na última visita realizada no dia 24 de Agosto, pela equipe de engenharia.

Para endereçar o impacto da pandemia nas vendas e o impacto do IGP-M no CRI, em Abril foi convocada Assembleia deste CRI para deliberar sobre vários itens.

A principal mudança aprovada pela maioria dos titulares do CRI foi a carência de amortização programada por 12 meses (até março/2022), porém com amortização extraordinária utilizando parte do excedente e criação de um fundo de despesas para controle do fluxo de caixa da SPE. Desde a aprovação da carência em assembleia até Julho, o fundo recebeu aproximadamente R\$847mil referente a amortização extraordinária da Cota Sênior – uma média de R\$211mil/mês. Além disso, foi aprovada a troca do indexador de IGP-M para IPCA após a entrega das obras.

Um ponto importante de monitoramento deste CRI é que alguns recebíveis estão cedidos como garantia para empréstimos bancários que a SPE havia contratado previamente à estruturação da operação de CRI. Estes empréstimos serão quitados em Novembro/21, quando os recebíveis serão incorporados na carteira do CRI e, quando isso acontecer, teremos um aumento no fluxo.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

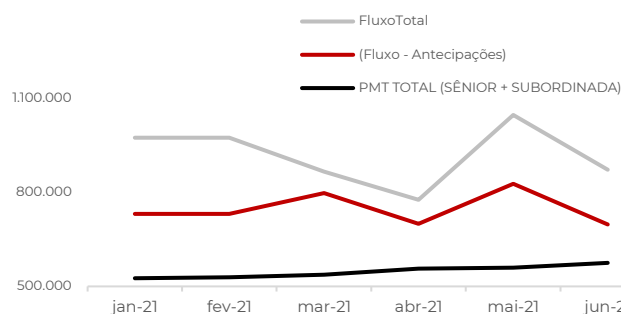
CRI RESERVA VILLE

3,40% do PL | Rating A- ●

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Caldas Novas/GO, entregue no 2º Semestre de 2019.

O gráfico ao lado mostra o fluxo de recebíveis ao longo do 1º Semestre. Como podemos ver, há um fluxo significativo de pagamentos antecipados (média mensal ~170,8mil) normal em empreendimentos entregues há mais tempo, onde às vezes vemos muitas quitações.

Operação com nível de garantia confortável, a Razão de Fluxo Mensal da Cota Subordinada ficou desenquadrada em Junho, porém ainda acima de 120%.



CRI LAGOA ECO TOWERS

2,90% do PL | Rating B ●

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de multipropriedade em Caldas Novas/GO, com destinação dos recursos para obras da 1ª Etapa do resort (Blocos A e D).

Em Junho, a empresa informou que houve um aumento no orçamento devido a alterações no projeto e aumento dos preços. Estamos trabalhando em um plano de ação junto com a empresa que envolve o aumento de orçamento de R\$ 1,97MM, mediante as seguintes medidas:

- (i) utilização do excedente de Fundo de Obras e do valor que tínhamos de capital de giro na última tranche – que somam R\$1,52MM;
- (ii) valores recebidos a título de antecipação ou venda à vista serão utilizados para aumentar o fundo de obras, até completar o valor do aumento aprovado; e
- (iii) será realizada auditoria do fluxo financeiro relacionado à obra e as medições a partir de agosto serão limitadas pelo valor efetivamente desembolsado, para evitar descasamentos.

Com estas medidas, buscamos melhorar o fluxo de caixa da empresa, com a operação cobrindo parte do aumento no orçamento, e não gerar atrasos adicionais na entrega do Bloco A, inicialmente prevista para Dez/2020.



CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

2,70% do PL | Rating A+ ●

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Salto/SP, entregue no 1º Semestre de 2020.

Em Março, a empresa solicitou a alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA, pois estava sofrendo uma pressão dos moradores para substituição do indexador nos contratos. Esta alteração foi aprovada e vimos uma recuperação na inadimplência.

A operação tem mantido uma Razão de Fluxo Mensal confortável (média de 190,7% nos últimos quatro meses), sem pontos de atenção.



CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

2,50% do PL | Rating A+ ●

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Nova Mutum/MT, com a 1ª Etapa entregue em maio/21 e a 2ª etapa em obras.

A evolução das vendas no semestre foi muito positiva – com o percentual vendido passando de 38% em Janeiro, para 52,8% em Junho, e a inadimplência da carteira se mantendo em níveis baixos (< 6%).

Esta operação tem tranches futuras a serem integralizadas para conclusão das obras, porém o fluxo da carteira atual já é suficiente para cobrir o aumento da PMT gerado pelas novas integralizações.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE I

2,40% do PL | Rating A+

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de loteamento aberto em Guarapuava – PR e alienação fiduciária de terreno em condomínio fechado em Londrina – PR.

O andamento da obra está acima do planejado, com evolução física de 48,92% (vs. 38,97% do cronograma) – a previsão é que o prazo de entrega de fevereiro/22 seja atingido ou até antecipado.

O empreendimento está 93,4% vendido e a inadimplência se manteve abaixo de 3,0% desde o início da operação (fevereiro/21).



CRI CUMARU SP GOLF

2,40% do PL | Rating A-

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de incorporação vertical em frente ao São Paulo Golf Club em Santo Amaro, São Paulo – SP.

A obra está com um descasamento de 9,93% em relação ao cronograma planejado, gerado pelo atraso no início da estrutura e na entrega de materiais. Entretanto, não há preocupação em relação ao prazo de entrega (dezembro/22), uma vez que o cronograma possui uma folga nos últimos meses e que o ritmo da obra se intensificou, com o atraso sendo recuperado.

Atualmente, a carteira tem 06 clientes inadimplentes – porém 05 deles estão em fase de renegociação e apenas 01 é um caso crônico. Além disso, há 24 apartamentos que ainda não foram vendidos e representam um valor de estoque de ~R\$ 16,4MM, que a incorporadora está mantendo estoque pois espera vendê-los com um preço mais alto quando a obra estiver mais avançada.



CRI VIC LOTEAMENTOS

2,40% do PL | Rating A+

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de lotes em dois loteamentos abertos já entregues e adensados nos municípios de Sete Lagoas e Santa Luzia, em Minas Gerais.

Diferentemente do que geralmente vemos nas operações, neste caso a VIC Engenharia não foi a desenvolvedora dos loteamentos – o grupo adquiriu os lotes por um preço reduzido e financiou os compradores. As razões permaneceram enquadradas ao longo do semestre e o fluxo futuro apresenta um nível de colaral confortável.



LOTEAMENTO NOVO CENTRO – Santa Luzia/MG



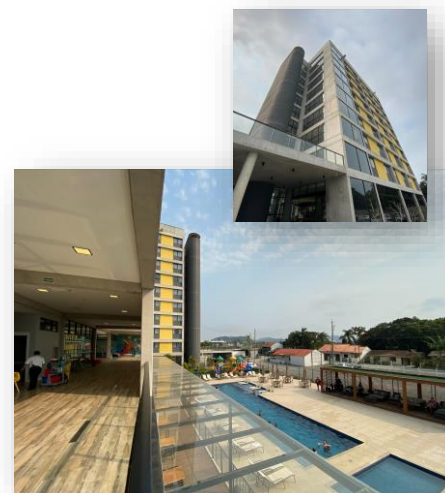
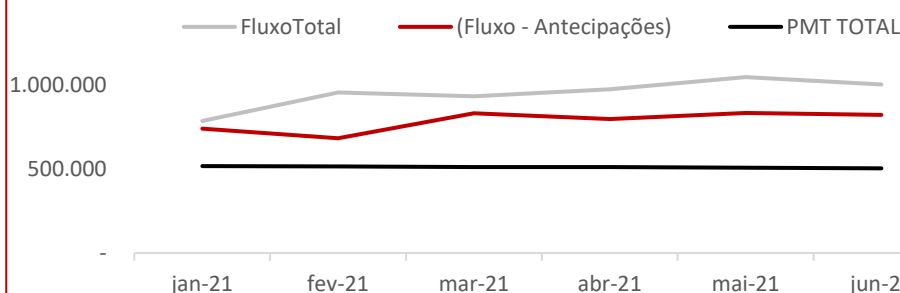
LOTEAMENTO SANTA FELICIDADE – Sete Lagoas/MG

CRI SOLAR PEDRA DA ILHA

2,40% do PL | Rating A

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade já em funcionamento, localizado em Penha/SC em frente ao parque temático Beto Carrero World.

O nível de colateral da operação é confortável, com o fluxo ficando estável no Semestre (gráfico abaixo) e a Razão de Garantia do Fluxo Mensal enquadrada. Em Agosto, a equipe de Gestão se hospedou no hotel e foi possível verificar o movimento próximo ao final de semana, além da avaliação positiva da gestão hoteleira.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI JARDINS BOULEVARD

1,90% do PL | Rating B

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado próximo a Caucaia – CE.

O Rating desta operação é B pois a operação tem menos excesso de colateral, como pode ser observado pelo LTV de 78%. Um dos motivos foi o reajuste do orçamento durante a estruturação do CRI – devido ao aumento dos preços de vários materiais. Outro motivo é o padrão do empreendimento, por ser de médio-alto padrão a margem é menor.

Para trazer mais conforto à operação, ela foi estruturada de tal forma que: (i) não há devolução de excedente para a SPE durante o período de obras; e (ii) após a conclusão das obras, 35% do excedente é devolvido para a SPE, com o restante sendo destinado para amortização extraordinária do CRI.

A operação foi liquidada em maio, porém já no primeiro mês observamos uma evolução do percentual vendido de 53,1% para 59,2%, com aumento do preço de venda desde o lançamento, e a inadimplência tem se mantido significativamente abaixo da média dos empreendimentos.



Entrada do Condomínio

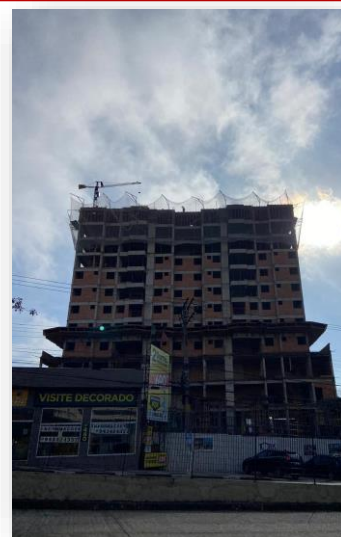
CRI EDIFICIO SKY

1,80% do PL | Rating A-

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de incorporação vertical residencial em Diadema – SP.

O principal acontecimento do semestre foi que a incorporadora informou, em Abril, um aumento no orçamento de mais de ~R\$2MM, principalmente devido ao aumento do preço do aço. Este aumento de orçamento foi absorvido pela operação com as seguintes medidas: (i) aporte dos sócios da incorporadora; (ii) utilização do excedente do Fundo de Obras (~750mil); (iii) recebíveis de abril a dezembro de 2021 serão utilizados para pagamento de despesas e juros dos CRIs e, em seguida, recomposição do fundo de obra (o padrão seria amortização dos CRIs). Além disso, a empresa passou a adotar uma estratégia de adiantamento do fundo de obras para compra de materiais. 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 comprar 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.

Estamos confortáveis com a maneira como foi endereçado o aumento do orçamento, uma vez que as obras atualmente estão com evolução física acima do planejado e a velocidade de vendas tem sido muito positiva – há inclusive uma lista de espera para os apartamentos com planta maior, que já foram todos vendidos


CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

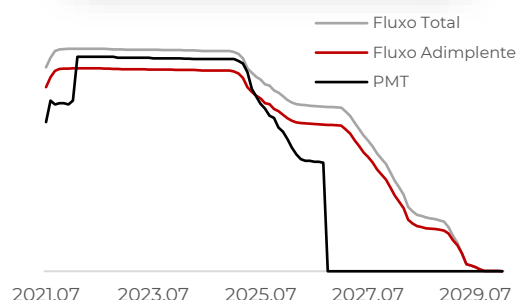
1,80% do PL | Rating B

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de multipropriedade ao lado do parque aquático Thermas Water Park em São Pedro – SP.

As obras do empreendimento estão avançadas em relação ao cronograma físico-financeiro, não havendo pontos de atenção com relação ao prazo de entrega.

Entretanto, temos alguns pontos de atenção que estamos tentando endereçar junto à Securitizadora – uma vez que somos minoritários neste CRI.

- Mesmo com a razão de fluxo mensal desenquadrada em março/21, foi integralizada tranche adicional em abril/21 para não atrapalhar a evolução das obras;
- A tranche integralizada em Abril está dentro do período de carência de amortização de 06 meses;
- Mesmo com a carência mencionada, as Razões de Saldo Devedor e Fluxo Mensal estão desenquadradas desde Abril;
- O empreendimento está 71,60% vendido, porém a carteira adimplente atual não é suficiente para suportar o aumento da PMT que acontece em Fevereiro/2022.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI PORTO POXIM

1,70% do PL | Rating A+ ●

Operação lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto de baixo-padrão em São Cristóvão/SE. A evolução das vendas durante o semestre foi muito positiva, com o percentual vendido passando de 45,9% em dez/20 para 62,8% em junho/21.

As obras estão com atraso em relação ao cronograma físico-financeiro, devido ao período chuvoso e ao aumento de movimentação de terra no início da obra. Entretanto, a empresa tem um plano de ataque para cumprir o prazo de entrega de Janeiro/22.

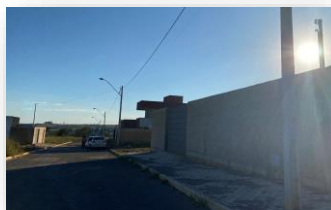


CRI VILLA BELLA RESIDENCE

1,70% do PL | Rating A ●

Operação de CRI liquidada em Junho, lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Luziânia – GO, entregue em Dezembro de 2020.

A inadimplência da carteira é muito baixa em comparação com a média de loteamentos, abaixo de 2%. Nossa equipe de gestão realizou uma visita *in loco* em Junho, quando foi possível identificar o início do adensamento do local.

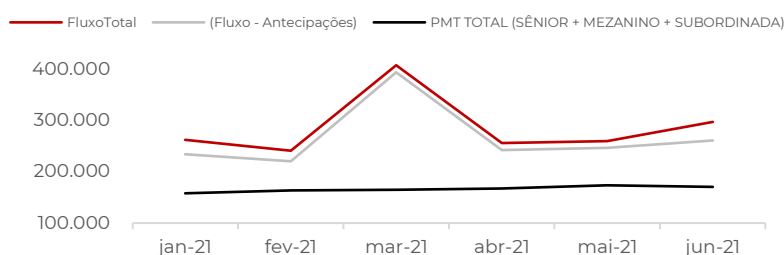


CRI LOTEAMENTO TERRAZUL C3

1,50% do PL | Rating A ●

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto em Cajamar – SP, entregue no 2º Semestre de 2019.

A Razão de Garantia de PMT ficou enquadrada ao longo do semestre, sendo que a menor razão de garantia da cota subordinada foi ~135%. Em Julho, houve a troca do indexador de IGP-M para IPCA. Com esta alteração, esperamos que o fluxo de recebíveis se mantenha estável.



CRI IBIS STYLES SÃO PAULO DOWNTOWN

1,00% do PL | Rating B ●

Operação que tem como garantia os recebíveis de empreendimento de condo-hotel na região da rua 25 de Março em São Paulo – SP inaugurado em Dezembro de 2019.

O CRI foi estruturado com amortização no vencimento porém com *full cash sweep* – portanto, não é calculada a razão de garantia do fluxo mensal/PMT. O fundo detém as Cotas Seniores do CRI, que devem ser integralmente amortizadas antes de qualquer pagamento ser feito para a Cota Subordinada. A data de vencimento do CRI é 20 de Novembro de 2022 e, até o momento, o fundo já recebeu aproximadamente 70% do valor inicialmente investido – no semestre, a média de recebimentos mensais foi ~R\$216mil.

O Rating do CRI é B pois a Securitizadora não tem enviado informações necessárias para o monitoramento adequado – estamos tomando as medidas cabíveis para que sejam enviadas e seja possível realizar uma análise mais detalhada sobre o fluxo futuro adimplente até o vencimento do CRI.



CRI OLIMPIA PARK RESORT

0,80% do PL | Rating A ●

Operação que tem como garantia os recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Olímpia/SP, entregue em Julho de 2019. O CRI tem nível de colateral confortável, com as razões de garantia das cotas sênior e subordinada se mantendo enquadradas ao longo do semestre.

Recentemente, o Estado de SP anunciou a criação do Distrito Turístico de Olímpia – a ideia é que município poderá investir ainda mais em ações que impulsionem o fluxo do turismo, estimulando o desenvolvimento de parques temáticos, da gastronomia, do transporte e de estruturas de lazer. O objetivo é dobrar o número de turistas que a cidade recebe por ano, que atualmente está em 3 milhões. Esperamos que isso reflita positivamente na carteira do empreendimento.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

0,80% do PL | Rating C

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto já entregue em São João del Rei – MG.

O Rating C da operação se baseia em dois pontos principais:

- A Razão de Garantia do Fluxo Mensal da Cota Subordinada está desenquadrada desde Junho/20; e
- O número de clientes inadimplentes tem aumentado progressivamente, sendo que a inadimplência da carteira hoje está estimada em ~38%.

Como ponto positivo, a carteira tem um volume alto de antecipações, com valor médio mensal aproximado de R\$ 273mil no semestre.

Em contato frequente com a Cedente, esta não demonstra buscar uma solução através da gestão ativa da carteira – demonstrando interesse apenas em uma renegociação da operação e/ou venda definitiva da carteira.

O TVO definitivo do empreendimento, que estava previsto para dezembro/2019, foi emitido apenas em Julho/2020 o aceite da CEMIG na infraestrutura elétrica aconteceu apenas no 1º trimestre de 2021.

Em visita ao empreendimento realizada pela equipe de gestão em Junho/21, foi possível identificar alguns lotes com obras de casas concluídas e já habitados, bem como vários lotes em obras. Em contrapartida, há vários lotes com anúncio de venda.

Conversamos com um corretor no local cujo entendimento é que muitas pessoas compraram lotes com o objetivo de investimento e, com o atraso da ligação da rede elétrica à distribuidora, não houve o adensamento nem a valorização esperada no preço dos lotes.

Para que seja possível uma análise mais detalhada, a gestora está contratando um relatório de adensamento do empreendimento – realizado por empresa terceirizada.

É importante ressaltar que a Cota Sênior, detida pelo fundo, tem um nível de colateral confortável (LTV = 30%; VP da Carteira Adimplente = R\$ 11,14MM vs. Saldo Devedor Sênior = R\$5,33MM). Entretanto, a gestora está tomando as medidas cabíveis junto à securitizadora para que a empresa seja notificada para recompor o Fundo de Reserva e melhorar a cobrança da carteira.



CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

0,60% do PL | Rating A

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de loteamento aberto já entregue em Caruaru – PE.

O nível de colateral da operação é confortável, com a Razão de Garantia PMT da Subordinada se mantendo enquadrada no semestre, com exceção do mês de Junho, quando ficou em 123%.

Em julho, foi realizada AGT para troca do indexador de IGPM para IPCA, solicitada pela empresa para ter espaço para não repassar o IGPM para os mutuários, evitando assim aumento da inadimplência.



CRI HOTEL BELLA GRAMADO

0,40% do PL | Rating A+

Operação de CRI lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade já em funcionamento, localizado em Gramado – RS.

O nível de colateral da operação é confortável, com a Razão de Garantia PMT da Subordinada enquadrada e acima de 150% em Junho. A carteira também tem um grande volume de pagamentos antecipados – que são destinados para amortização extraordinária do CRI.

Em Agosto, a equipe de Gestão se hospedou no hotel e, apesar do movimento mais baixo após o mês de Julho, a gestão hoteleira foi avaliada positivamente.



ANÁLISE DETALHADA – CRIS PULVERIZADOS

CRI ALLURE RESIDENCE

0,30% do PL | Rating B

Operação de CRI que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de empreendimento de incorporação vertical em Santo André/SP.

O rating da operação é B principalmente pela avaliação da equipe de engenharia. Além da produtividade da obra estar bem abaixo do esperado com base na média do mercado, na visita realizada em Maio pela equipe de engenharia foi identificada falta de sinalização de segurança e também a falta de limpeza do canteiro de obras. Segundo o engenheiro responsável, a obra foi impactada pela pandemia em relação à funcionários infectados e à dificuldade de entrega dos materiais.

A equipe de engenharia desenhou um plano de ação atuando na elaboração de sinalização de segurança para implementação na obra, e adotando uma estratégia de adiantamentos do fundo de obra para manter estoque de materiais em obra.



CRI JARDINS DA CIDADE

0,30% do PL | Rating B

Operação de CRI *true sale* de 23 contratos de compra e venda de lotes de aproximadamente 1.000 m² em condomínio fechado localizado em Nova Odessa/SP. Mais da metade destes contratos já foram quitados ao longo da operação – o CRI foi emitido em outubro/2017. Entretanto, no final de 2019, foi executada a Alienação Fiduciária de 02 lotes de uma mesma proprietária, que estava inadimplente. Os leilões aconteceram em dezembro/2019, porém os lotes não foram arrematados - assim, os lotes foram transferidos para propriedade da Securitizadora.

O valor médio dos terrenos no 2º Leilão foi de R\$ 265mil (saldo devedor dos contratos), porém na época lotes no condomínio estavam sendo negociados em valor próximo fora de leilão. Em Maio/2021, a equipe de gestão realizou uma visita *in loco* quando pode perceber o avanço do adensamento do condomínio. Com a aquecida no mercado de condomínios que vimos desde Junho/2020, os lotes se valorizaram – uma imobiliária local informou que negociações recentes foram fechadas por valor entre R\$550/m² e R\$600/m². Considerando o valor de R\$550/m², os lotes seriam vendidos por aproximadamente R\$575mil – 2x o valor pelo qual foram levados à leilão. Portanto, após contato com a Securitizadora, autorizamos o corretor a iniciar a busca por compradores para que seja possível vender os lotes.

CRI NATURAL VILLE

0,30% do PL | Rating C

Operação de CRI lastreada na cessão da carteira de recebíveis de condomínio fechado em Parnamirim/RN, entregue no 1º Semestre de 2019.

A equipe de gestão realizou uma visita em Julho de 2021, onde foi possível identificar os seguintes pontos de atenção:

- (i) Baixo Adensamento – havia apenas 08 casas em construção/construídas, com apenas 03 delas já habitadas;
- (ii) Acesso – a empresa informou que tinha a intenção de asfaltar a parte do acesso que não se encontra asfaltada, porém está em trâmite com a prefeitura;
- (iii) Região – o empreendimento encontra-se ao lado de uma região de padrão mais baixo, sendo que os outros condomínios de médio/alto padrão ficam no outro lado do município.

A Razão de Garantia de Fluxo Mensal da Cota Sênior, detida pelo fundo, encontra-se enquadrada, porém a da Cota Subordinada está abaixo de 100%. Importante destacar que o nível de subordinação da Cota Sênior é alto, uma vez que ela corresponde a menos de 32% do valor da emissão.

No 1º Semestre, o fluxo de recebíveis total pago na conta centralizadora foi de R\$802mil, com uma média mensal de R\$133,7mil. Entretanto nos meses de março, maio e junho, a Securitizadora realizou o pagamento de juros da cota subordinada sem que houvesse o pagamento da amortização programada da Cota Sênior.

No dia 29 de Março, notificamos a Securitizadora e pedimos esclarecimentos e informações adicionais. Estamos tomando as medidas cabíveis para garantir que não haja pagamento de juros da Cota Subordinada sem que a amortização da Sênior tenha sido paga, de tal forma que teremos tranquilidade de receber os pagamentos conforme fluxo definido no Termo de Securitização, devido ao excesso de colateral da Cota Sênior.



ATUALIZAÇÃO – VENCIMENTO ANTECIPADO CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

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

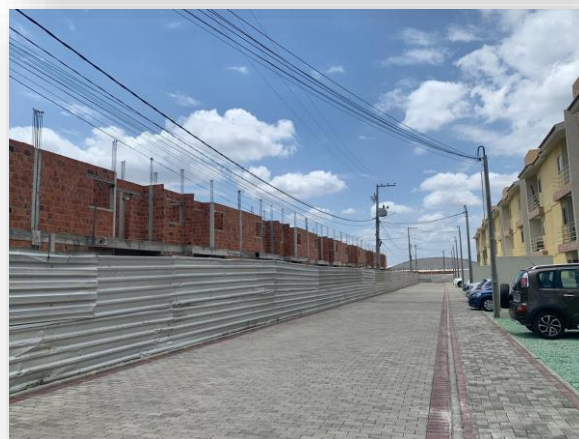
O empreendimento é um condomínio de casas em Caruaru – PE. Conforme explicamos anteriormente e é possível verificar nas fotos ao lado, tiradas pela equipe de gestão durante visita *in loco* em Janeiro/21, existe uma carteira de recebíveis referentes aos blocos já entregues do empreendimento (A, B e C), com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora e cuja cobrança foi migrada para o servicer da operação. Conforme informações atualizadas da Securitizadora, em Junho o Valor Presente desta carteira era de aproximadamente R\$ 6,62 MM – já o Valor Presente da carteira inadimplente destes blocos era de R\$4,56MM.

As obras dos Blocos D e E estão paradas, foi executado parte da estrutura e alvenaria e existe um tapume que isola a região da obra dos demais blocos.

O fluxo de pagamentos da carteira de recebíveis adimplente tem resultado em uma geração de caixa mensal (fluxo de recebíveis - despesas) de ~50mil desde Abril/21. Em 30 de Junho, havia um saldo na conta corrente do CRI de aproximadamente R\$650mil. A gestora optou por manter estes recursos na conta por hora, ao invés de solicitar uma amortização dos valores, para evitar a necessidade de aportes que venham a ser necessários para pagamentos de advogados e demais custos decorrentes dos processos de execução.

Para fins de acompanhamento da execução e das movimentações, recebemos da Securitizadora, através do Agente Fiduciário, as seguintes informações mensalmente: Relatório Processual; Extrato da Conta Centralizadora; e Descritivo das despesas.

Reforçamos que (i) o Administrador realizou em Maio/21 um ajuste na marcação a mercado do CRI, revisando o valor para baixo devido à situação do ativo; (ii) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI, com nível de subordinação de 47,82%; (ii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física e jurídica.



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\$ 527 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