HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS

FII (B3: HABT11)

Relatório Mensal | Março 2022

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

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$ 729,621,056.78	**Número de Cotas**	7,422,668
Cota Patrimonial	R$ 98.30	**Número de Cotistas**	50,766
Prazo de Duração	Indeterminado	**Público Alvo**	Investidores em Geral
Código B3	HABT11	**Taxa de Adm.**	até 0,18% 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 física que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

DESTAQUES DO FUNDO

14,29%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **14,29%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R$107,20).

R$ 729
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, FON, INCORPORAÇÃO e FON 3ª Emissão)

O IPO do fundo aconteceu em 2019, com captação de **R$ 240 milhões e 2.624 cotistas.** No início de 2020, a 2ª Emissão de Cotas (IPO) foi encerrada com uma captação de **R$ 150 milhões junto a mais de 2 mil investidores.** Em Outubro de 2020, incorporou **o Fundo HBTT11** (**R$ 159,7 milhões**). **Encerrada em 29 de outubro de 2021 a 3ª Emissão de cotas com captação de R$198 milhões.**

R$ 18,20
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R$ 18,20 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de Março com 90,6% do seu PL alocado em CRIs, distribuídos em 45 operações distintas, 6,24% do PL alocado em FIIs e 3,12% (~R$22,11MM) em caixa.

Durante o mês de Março, foram alocados R$ 30,2MM em CRIs, nos ativos listados abaixo. Além disso, continuamos o movimento de redução da exposição do fundo a FIIs, vendendo aproximadamente R$ 4,43MM durante o mês, realizando ganho de capital e gerando caixa para fazer frente a tranches futuras de CRIs que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas.

(i) R$ 13,2MM no CRI Infinity, com taxa ponderada de 10,50% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e estoque de empreendimento de incorporação vertical em Rondonópolis - MT;

(ii) R$ 14,75MM no CRI Voltxs Energy, com taxa de 9,39% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil; e

(iii) R$ 2,25MM no CRI Villagio San Pietro, com taxa de 8,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação do portfólio que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e do estoque de condomínio de casas em Cachoeirinha – RS.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 referente ao mês de Março de 2022 foi de R$1,20 por cota, um yield de 1,21% em relação a cota de fechamento do mês (R$107,20). Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos acumulada foi de R$18,20/cota. Os valores de rendimentos distribuídos são calculados com base no Lucro Passível de Distribuição (caixa), porém limitados com base no lucro contábil do fundo.

Para o cálculo do Lucro Passível de Distribuição (caixa), a Gestora considera as seguintes receitas:

- Juros pagos pelos CRIs do portfólio;
- Correção Monetária (inflação) passível de distribuição dos CRIs do portfólio;
- Distribuição de Dividendos dos FIIs do portfólio;
- Rendimento do Fundo de Renda Fixa (caixa);
- Ganho de Capital realizado através de vendas de ativos (CRIs, FIIs) no mercado secundário;

Com relação à correção monetária dos CRIs atrelados à inflação, reforçamos que:

- Na maioria dos casos, é utilizado o indexador de 01 ou 02 meses antes para cálculo da correção – motivo pelo qual muitas vezes a inflação alta em um determinado mês não reflete na distribuição do mesmo mês;
- A correção monetária (inflação) dos CRIs é distribuível aos cotistas do Fundo apenas quando há o pagamento de uma amortização do papel em valor igual ou maior ao da correção monetária do papel. Ou seja, nos meses em que não ocorre amortização, a correção monetária não é distribuída aos cotistas, sendo incorporada ao saldo devedor dos CRIs. Ainda, nos meses em que o valor da amortização do papel é inferior ao valor da correção monetária – apenas parte desta correção monetária é distribuída e o restante é incorporado ao saldo devedor do CRI. Este cálculo é feito pelo gestor para cada CRI portfólio. No fechamento de Março, o Fundo tinha aproximadamente R$6,75MM (R$ 0,91/cota) de correção monetária acruada que poderá vir a ser distribuída conforme os CRIs tenham amortização suficiente.

EVENTOS SUBSQUENTES

Até o dia 18 de Abril, o Fundo realizou investimentos em CRIs no valor total de R$ 3,63MM em tranches adicionais de 02 CRIs que já estavam no portfólio. **Com isso, no dia 18 de Abril, o Fundo tinha 91,33% do seu PL alocado em CRIs, 6,20% alocado em FIIs e 2,47% (~R$18,1MM) em caixa. Para o mês de Abril, ainda temos previstas liquidações de 03 ativos que totalizam R$17,88MM – zerando novamente o caixa.**

Neste momento, temos um pipeline de R$229,9MM em 09 novas operações de CRIs com taxa média de 10,77% a.a. + inflação e 5,00% a.a. + CDI, e R$283,04MM 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 10,81% a.a. + inflação e 6,18% a.a. + CDI. Deste pipeline, temos R$174,8MM com liquidação prevista até o final de Julho (~90 dias). Conforme mencionado anteriormente, a Gestora segue buscando renegociar a taxa de algumas operações do pipeline que foram mandatadas há mais tempo e cujo processo de estruturação se prolongou além do esperado.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – NOVAS ALOCAÇÕES

CRI INFINITY (Rondonópolis – MT)

Foram investidos R$ 13,2MM no CRI, com taxa ponderada de 10,50% a.a. + IPCA – sendo R$ 7,26MM na Cota Sênior com taxa de 9,80% a.a. + IPCA e R$ 5,94MM na Cota Subordinada com taxa de 11,35% a.a. + IPCA. O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical do Grupo TMI em Rondonópolis – MT.

O empreendimento Infinity foi lançado em Outubro de 2021 e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais. No momento do investimento, o empreendimento estava 57,10% vendido e com zero inadimplência (> 02 parcelas em aberto). A conclusão das obras está prevista para Dezembro/2025.

A operação foi estruturada com volume total de R$ 72,17MM, prazo de 54 meses, pagamento de juros mensal e cash sweep do fluxo de recebíveis. Os recursos da operação serão destinados para as obras do empreendimento – que, na medição de 23/Março, estavam 5,63% concluídas.

O CRI tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária de 93% dos recebíveis e das vendas futuras (7% destinado para pagamento de impostos e corretagem); (ii) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iii) Alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento (avaliado em R$1,98MM) a ser convertida em alienação fiduciária das unidades em estoque após a emissão do Habite-se; (iv) Aval da TMI e dos Sócios da empresa (pessoa física); (v) Fundo de Reserva no valor de 03 parcelas de juros; (vi) Fundo de Obra, no valor remanescente das obras do Empreendimento, com adicional de 10% do Valor do Orçamento Total; e (v) Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.

CRI VOLTXS ENERGY (Xinguara - PA, Pirapora - SP e Vargem Grande Paulista - SP)

Foram investidos R$ 14,75MM no CRI Voltxs Energy, com taxa de IPCA + 9,39% a.a., como parte da alocação tática do fundo. A Voltxs Energy é uma empresa focada no desenvolvimento de projetos de energia renovável e descentralizada. Ela surgiu da fusão entre a Terras dos Sol S.A. e a Ecoluz S.A., empresa com 33 anos de atuação no mercado de energia e possuí como foco o desenvolvimento e estruturação de projetos de energia.

O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltáicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit para a rede laboratorial Fleury, localizadas no estado de São Paulo (Piraporã e Vargem Grande Paulista), e uma localizada em Xinguara – PA, no modelo built to suit para a rede de farmácias Drogasil. Na visão da gestora, como os projetos já estão aprovados e com evolução de obras de ~20%, além de terem Contratos de Comodato de Imóvel com Locação de Equipamentos de Sistema de Geração de Energia assinados com empresas high grade, a operação tem spread interessante e boa relação risco/retorno diante do cenário macroeconômico atual.

O CRI foi estruturado com prazo de 126 meses, carência inicial de 03 meses de juros e 06 meses de principal e pagamentos de juros e amortização mensal após estes prazos. A operação de tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil; (ii) Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos; (iii) Aval da Voltxs Energia S.A.; (iv) Fundo de Juros no valor de R$340mil para pagamento das três primeiras parcelas de juros; (v) Fundo de Obra com liberação mediante reembolso; (vi) Fundo de Reserva no valor de R$190mil; e (vii) Razão Mínima de Fluxo Mensal de 140% calculada trimestralmente

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI LBRAGA CONSTRUTORA | Edifício Vangarden Living (Uberlândia – MG)

No dia 28 de Março de 2022, a equipe de Engenharia da Gestora realizou visita de acompanhamento de uma das obras do CRI LBraga Construtora – o Edifício Vangarden Living, localizado no bairro planejado Granja Marileusa, em Uberlândia – MG. O empreendimento foi lançado em Dezembro/2020 e tem 21 pavimentos com unidades residenciais, além de lojas comerciais no térreo – atualmente, encontra-se 47% vendido.

Quando liquidamos a primeira tranche do CRI, a obra ainda estava no estágio de implantação do canteiro de obras. Logo depois, no início da etapa de fundação, foi constatado que se tratava de um solo com baixa resistência, com uma alta deformação – o concreto lançado estava sendo consumido em maior quantidade, pois acompanhava a deformação do solo. Isso prejudicou a concretagem das estacas e fez com que a atividade fosse suspensa até que todos os consultores avaliassem e liberassem a continuação do serviço. Para fazer frente ao consumo de concreto acima do esperado, foi preciso aumentar o orçamento de obra em aproximadamente R$956mil – consumindo parte do excedente que sempre deixamos em nossas operações e reforçando a importância dos CRIs serem estruturados com excedente no fundo de obras para cobrir imprevistos durante a execução das obras do empreendimento, além de reajustes nos preços.

Atualmente, a obra já está com a execução da estrutura em andamento. Devido ao obstáculo no início da execução da fundação e a fortes chuvas na região, a obra atualmente está com um atraso em relação ao cronograma – 16% concluído vs. 22% previsto. Entretanto, a obra ainda está em um estágio inicial, de forma que não é possível concluir que impactará na data de entrega do empreendimento. Para recuperar este atraso, o plano de ataque da construtora é concretar 4 lajes por mês. Atualmente a obra está com um efetivo alto, com aproximadamente 38 funcionários terceirizados realizando a estrutura – o que faz com que o cumprimento desta seja possível.

CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE (Parnamirim - RN)

No dia 10 de Março de 2022, a equipe de Engenharia da Gestora realizou uma visita para o acompanhamento do Condomínio Residencial Jardine, condomínio fechado com 106 casas localizado em Parnamirim – RN. O empreendimento foi dividido em fases de entrega e atualmente já possui a área de lazer e 134 casas entregues, a grande maioria delas já habitadas.

O CRI foi estruturado para conclusão das obras das duas últimas fases – atualmente, estão sendo construídas 53 casas na primeira delas. Durante a visita de acompanhamento, verificamos que a obra está com bastante efetivo em campo e com diversas atividades em andamento, incluindo a estrutura em uma etapa da obra mais inicial e fachada na etapa mais avançada. Além dessas atividades, estava sendo executada a infraestrutura de água e drenagem, o fechamento em alvenaria e a instalação hidráulica e elétrica.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – VISITAS A EMPREENDIMENTOS

CRI CUMARU SP GOLF (São Paulo – SP)

No dia 21 de Março de 2022, a equipe de Engenharia da Gestora realizou a visita de acompanhamento mensal ao Cumaru SP Golf, empreendimento de incorporação vertical localizado no Alto da Boa Vista em São Paulo – SP que está 80% vendido.

A previsão de entrega é Dezembro/22 e, atualmente, a obra está com uma evolução de 72%, com toda estrutura e alvenaria da torre finalizada e com a instalação dos revestimentos internos em andamento. A execução da fachada também já foi iniciada e até o momento tem seguido com uma boa produtividade.

Desde o início da operação, a equipe responsável pela obra demonstra um bom controle das atividades, existindo sempre diversas frentes em andamento com um número de efetivo (equipe) coerente com o estágio da obra, conseguindo sempre manter a produtividade necessária para cumprir com o prazo acordado com os clientes.

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – EVENTOS DOS CRIs

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE (R$ 3,43MM – 0,5% do PL)

Conforme informado nos Relatórios Gerenciais de Outubro e Novembro de 2021, a obra estava apresentando andamento muito abaixo do cronograma e havia atingido um atraso de 11,12%. Apesar da rotina semanal de plano de ataque, cobrança e visitas da equipe de Engenharia da Gestora, o engenheiro responsável pela obra não conseguiu recuperar o atraso e, em Fevereiro/22, a obra acumulava um atraso de 11,52% em relação ao cronograma (66,98% vs. 78,50%)

Embora seja possível observar avanço nas obras neste período e, até o momento, o incorporador tenha aportado as diferenças de valores referentes ao orçamento do empreendimento considerado no momento da estruturação do CRI, foi necessário dar um próximo passo nas medidas que estamos tomando, buscando entregar a obra ainda em 2022.

Portanto, a Gestora (na qualidade de representante do Fundo), em conjunto com os representantes dos investidores da Cota Subordinada do CRI, deliberou por realizar a troca da gestão da obra para empresa terceirizada a partir do mês de Maio, incluindo Engenheiro e Mestre de obra, visando um controle e gerenciamento mais próximo e aumento da produtividade. Além disso, os pagamentos de fornecedores e materiais serão feitos diretamente pela conta da operação, utilizando os recursos do fundo de obra, e eventuais ajustes de preços serão cobertos pela Devedora.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO – EVENTOS DOS CRIs

CRI ALLURE RESIDENCE (R$ 3,87MM – 0,5% do PL)

No dia 23 de Fevereiro de 2022, a Gestora questionou o Agente Fiduciário e a Securitizadora com relação à ausência de pagamento de juros e amortização do ativo no dia 21/Fevereiro. Entendemos que houve uma deterioração na carteira nos últimos 02 anos, as Razões de Garantia da Cota Subordinada se encontravam desenquadradas desde Junho/2020 e os clientes inadimplentes representavam 28,8% da carteira em Fevereiro de 2022, entretanto o valor de recebimentos vinha se mantendo estável nos últimos 06 meses. A Securitizadora esclareceu que notificou a Cedente a respeito do descumprimento das obrigações e esta não efetuou as recomposições necessárias.

No dia 25 de Março, a Forte Securitizadora S.A. convocou Assembleia Geral de Titulares dos CRIs a ser realizada em 14 de Abril para deliberar sobre a ratificação das medidas tomadas pela Securitizadora referentes a Recompra Compulsória/Vencimento Antecipado do CRI. Entretanto, foi constatada ausência de quórum para instalação da assembleia em 1ª convocação, portanto esta será realizada em 2ª Convocação no dia 05 de Maio.

Reforçamos que: (i) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI; (ii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física e jurídica; (iii) o empreendimento teve o Termo de Verificação de Obras (TVO) emitido em Julho/2020 e possui uma carteira de recebíveis com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora; (iv) no período de Setembro/21 a Fevereiro/22, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R$182,2mil, já desconsiderando antecipações; e (v) o valor presente do fluxo futuro de clientes adimplentes é de aproximadamente R$ 10,29MM, equivalente a ~2,59x o Saldo Devedor dos CRIs Seniores.

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO (R$ 6,81MM – 0,9% do PL)

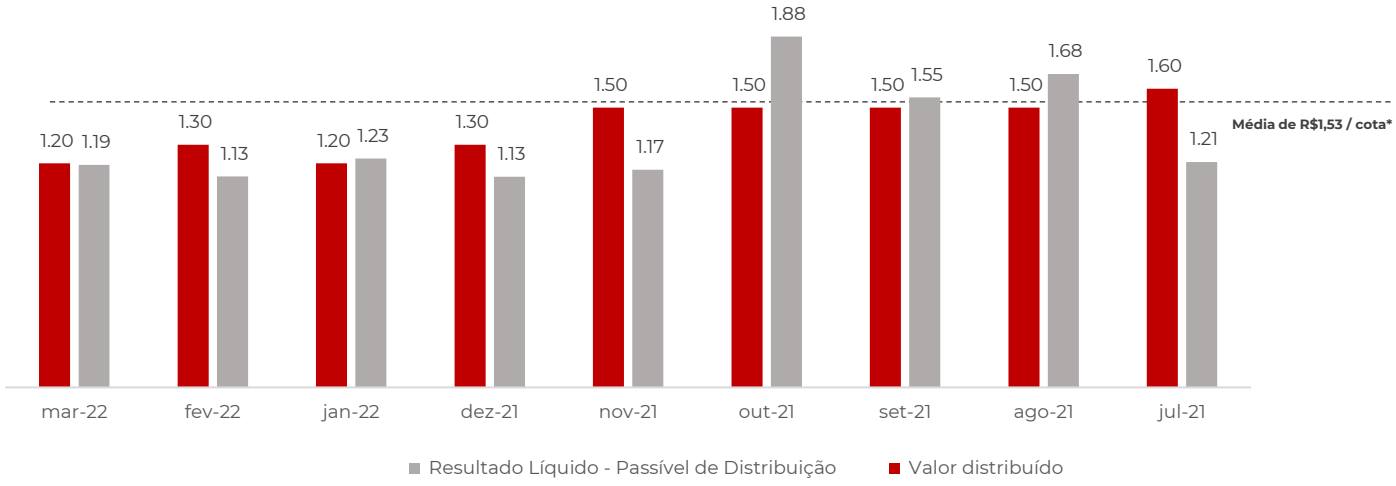
Conforme informado no Relatório do Gestor de Março de 2021, em 16 de Abril de 2021 foi declarado em Assembleia Geral de Titulares de CRI o vencimento antecipado da operação em razão do descumprimento, pela Cedente, de obrigações constantes na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão. A cedente comercializou 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 desde então.

Conforme havia sido explicado anteriormente, o fluxo de pagamentos da carteira de recebíveis adimplente resulta em uma geração de caixa mensal na conta corrente do CRI. No fim do mês de Fevereiro, o saldo na conta era de aproximadamente R$1,2MM – portanto, no mês de Março, foi realizado um pagamento no valor de R$500mil ao Fundo, na qualidade de detentor das Cotas Seniores do CRI. A gestora e a securitizadora optaram por manter os recursos remanescentes (~R$760mil) na conta para evitar a necessidade de aportes que venham a ser necessários para pagamentos de advogados e demais custos decorrentes dos processos de execução.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	mar-22	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs	**9,805,555**	**8,984,475**	**10,008,136**	**8,969,319**	**10,667,417**	**9,364,985**	**9,726,621**	**9,095,211**	**7,915,914**	**28,798,166**	**221,382,334**
(a) Juros	5,279,725	5,645,512	5,498,761	4,767,447	5,097,389	4,277,944	4,641,518	3,886,903	3,781,233	16,423,999	110,453,039
(b) Atualização Monetária	4,525,830	3,338,963	4,509,374	4,201,871	5,570,028	5,087,041	5,085,103	5,208,308	4,134,681	12,374,167	110,929,295
II. Receitas com outros ativos	**901,199**	**985,659**	**1,038,085**	**1,102,791**	**1,053,753**	**631,809**	**400,094**	**524,608**	**517,321**	**2,924,943**	**14,338,375**
III. Despesas	**1,858,748**	**1,583,562**	**1,941,372**	**1,690,880**	**3,901,469**	**(388,214)**	**1,719,203**	**533,935**	**1,893,258**	**5,383,682**	**42,014,161**
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	**8,848,006**	**8,386,572**	**9,104,848**	**8,381,230**	**6,311,781**	**10,176,795**	**8,407,513**	**9,085,884**	**6,539,977**	**26,339,426**	**191,961,870**
por cota (R$)	1.19	1.13	1.23	1.13	1.17	1.88	1.55	1.68	1.21	3.55	0.00
Valor distribuído	**8,907,202**	**9,649,468**	**8,907,202**	**9,649,468**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,659,371**	**27,463,872**	**191,932,838**
por cota (R$)	1.20	1.30	1.20	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.60	3.70	0.00

*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$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
Mar-22	3/31/2022	**1.20**	4/12/2022	R$ 107.20	1.12%
Feb-22	2/24/2022	**1.30**	3/11/2022	R$ 107.10	1.21%
Jan-22	1/31/2022	**1.20**	2/11/2022	R$ 110.62	1.08%
Dec-21	12/30/2021	**1.30**	1/12/2022	R$ 110.34	1.18%
Nov-21	11/30/2021	**1.50**	12/10/2021	R$ 111.13	1.35%
Oct-21	10/29/2021	**1.50**	11/12/2021	R$ 117.57	1.28%
Sep-21	9/30/2021	**1.50**	9/11/2021	R$ 113.97	1.32%
Aug-21	8/31/2021	**1.50**	8/12/2021	R$ 124.60	1.20%
Jul-21	7/30/2021	**1.60**	8/12/2021	R$ 130.80	1.22%
Jun-21	6/30/2021	**2.00**	7/12/2021	R$ 124.60	1.61%
May-21	5/31/2021	**1.80**	6/12/2021	R$ 126.35	1.42%
Apr-21	4/30/2021	**1.80**	5/12/2021	R$ 122.00	1.48%
Mar-21	3/31/2021	**1.50**	4/12/2021	R$ 120.40	1.25%

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

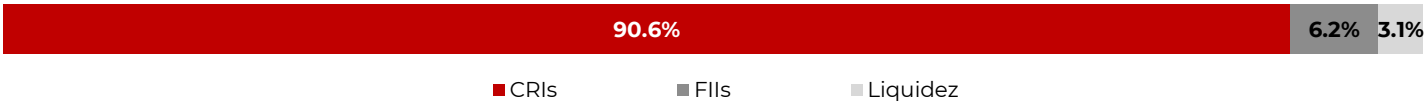
O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de *dividend yield* e considera o valor da cota (*) com base no fechamento do mês de referência. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL			
Período	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**							
Mar-22	1.20	1.12%	14.29%	R$	107.20	0.09%	1.21%
Feb-22	1.30	1.21%	15.58%	R$	107.10	-3.18%	-1.97%
Jan-22	1.20	1.08%	13.82%	R$	110.62	0.25%	1.34%
Dec-21	1.30	1.18%	15.09%	R$	110.34	-0.71%	0.47%
Nov-21	1.50	1.35%	17.46%	R$	111.13	-5.48%	-4.13%
Oct-21	1.50	1.28%	16.43%	R$	117.57	3.16%	4.43%
Sep-21	1.50	1.32%	16.99%	R$	113.97	-8.53%	-7.22%
Aug-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%
May-21	1.80	1.42%	18.50%	R$	126.35	3.57%	4.99%
Apr-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%

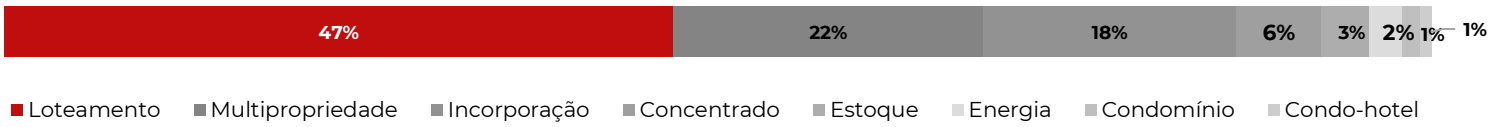
	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL			
Período	Dividendo (R$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R$)		Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*** Valor de Referência: 1a. Emissão de Cotas - R$ 100,00**							
Mar-22	1.20	1.20%	15.39%	R$	107.20	0.09%	1.29%
Feb-22	1.30	1.30%	16.77%	R$	107.10	-3.18%	-1.88%
Jan-22	1.20	1.20%	15.39%	R$	110.62	0.25%	1.45%
Dec-21	1.30	1.30%	16.77%	R$	110.34	-0.71%	0.59%
Nov-21	1.50	1.50%	19.56%	R$	111.13	-5.48%	-3.98%
Oct-21	1.50	1.50%	19.56%	R$	117.57	3.16%	4.66%
Sep-21	1.50	1.50%	19.56%	R$	113.97	-8.53%	-7.03%
Aug-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%
May-21	1.80	1.80%	23.87%	R$	126.35	3.57%	5.37%
Apr-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%

ANÁLISE DA CARTEIRA

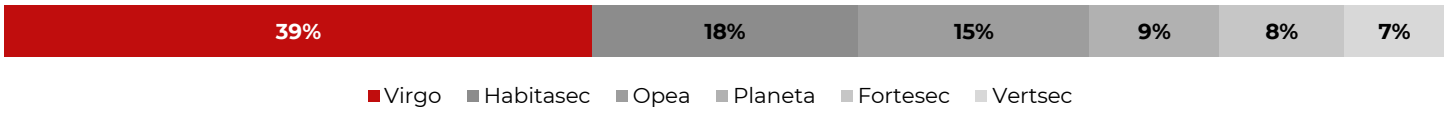
TIPO DE **ATIVO**



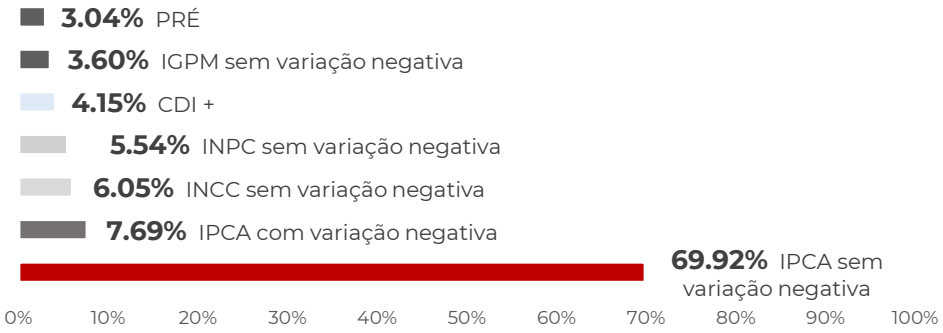
DIVERSIFICAÇÃO POR **SEGMENTOS**



DIVERSIFICAÇÃO POR **SECURITIZADORA**



INDEXADORES **CRIS**



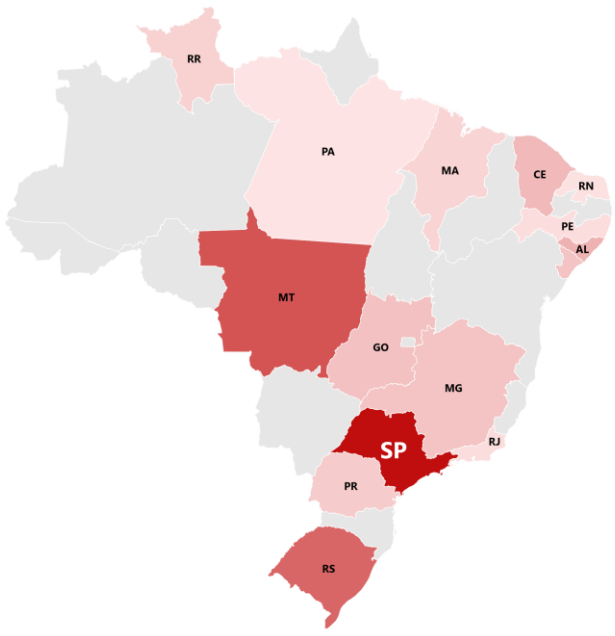
TAXA MÉDIA DOS **CRIS**

Indicador	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10.13%	77.61%
IGP-M	10.26%	3.60%
INPC	9.50%	5.54%
INCC	12.12%	6.05%
CDI +	4.80%	4.15%
PRÉ	13.35%	3.04%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS **CRIS**

UF	%
SP	**26.5%**
MT	**18.0%**
RS	15.8%
AL	6.6%
CE	5.7%
GO	4.8%
MG	4.6%
SE	4.5%
PR	3.6%
RR	2.9%
MA	2.5%
RJ	1.5%
PE	1.5%
RN	1.0%
PA	0.7%

Região	%
CO	**32.5%**
SE	**22.8%**
SU	21.7%
NE	19.4%
NO	3.6%



ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

Estratégia CORE

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

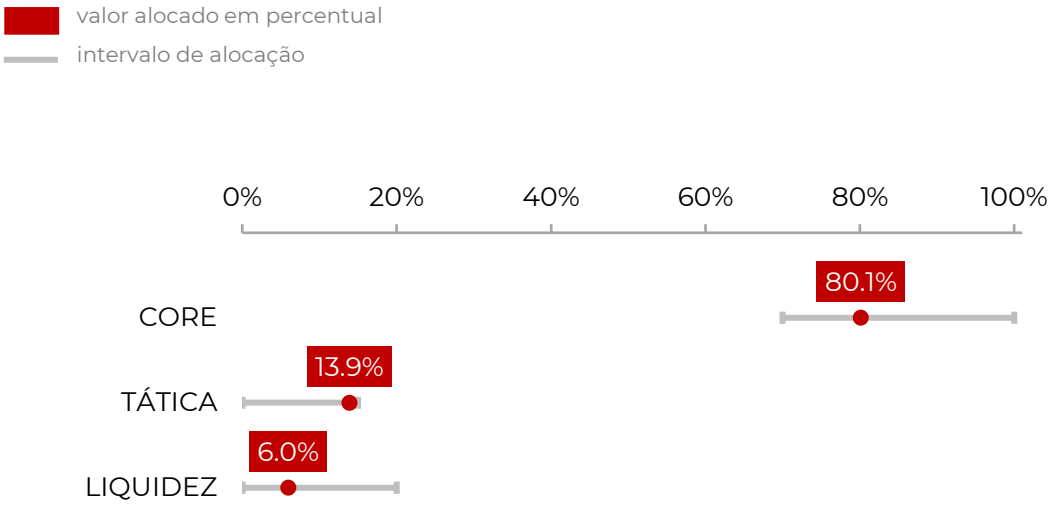
Estratégia TÁTICA

- 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

ALOCAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR **ESTRATÉGIA**



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (única)	12.00%	IPCA (-)	ago-30	45,634,685.24	6.3%	3.2	50%	161%	99%	76%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (única)	11.50%	IPCA	fev-34	43,450,971.90	6.0%	3.9	58%	131%	99%	87%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12.00%	IPCA	mai-29	43,378,944.83	5.9%	1.8	42%	535%	83%	73%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (única)	9.50%	INPC	mar-31	36,638,171.05	5.0%	3.0	44%	129%	100%	86%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (única)	13.00%	IPCA	jan-36	26,237,810.85	3.6%	4.2	32%	272%	92%	81%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sen)	11.50%	INCC	jan-26	18,533,098.50	2.5%	3.1	46%	N/A	77%	89%
	Virgo (Sub)	15.94%	INCC	jan-26	5,620,610.55	0.8%	2.9	60%	N/A	77%	89%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9.50%	IPCA	nov-25	20,948,764.41	2.9%	1.6	49%	333%	100%	83%
CRI Loteamentos Recel	Opea (única)	9.50%	IPCA	set-31	19,199,650.93	2.6%	4.0	54%	159%	100%	100%
CRI Villagio San Pietro	Planeta (única)	8.50%	IPCA	ago-26	19,430,840.59	2.7%	3.7	58%	N/A	84%	42%
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez)	9.25%	IPCA	ago-27	18,485,015.44	2.5%	2.0	34%	332%	100%	98%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sen)	11.00%	IPCA	jan-26	18,675,276.85	2.6%	3.1	48%	N/A	72%	81%
CRI LBraga Construtora	Habitasec (única)	11.50%	INCC	ago-26	15,874,681.11	2.2%	3.5	66%	N/A	23%	62%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (única)	9.50%	IPCA	mai-31	14,983,456.95	2.1%	6.2	66%	674%	51%	68%
CRI Parque dos Poderes	Opea (única)	12.50%	IPCA	dez-34	14,119,945.49	1.9%	4.9	54%	1161%	36%	40%
CRI Porto Poxim	Virgo (única)	12.00%	IPCA	nov-30	14,695,692.98	2.0%	3.0	43%	155%	98%	80%
CRI Infinity	Virgo (sub)	11,35%	IPCA	ago-26	7,328,385.17	1.0%	3.6	44%	N/A	6%	57%
	Virgo (sen)	9,80%	IPCA	ago-26	6,000,656.34	0.8%	3.5	79%	N/A	6%	57%
CRI New York Residence	Habitasec (sen)	10.00%	IPCA	dez-24	7,275,294.73	1.0%	2.4	43%	N/A	35%	7%
	Habitasec (sub)	13.00%	IPCA	dez-24	7,086,895.51	1.0%	2.3	85%	N/A	35%	7%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (única)	10.50%	IPCA	ago-30	13,577,957.75	1.9%	3.2	55%	138%	100%	100%
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (única)	14.00%	PRÉ	out-27	11,453,214.99	1.6%	2.3	35%	216%	100%	99%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8.50%	IPCA	fev-35	11,796,679.26	1.6%	5.0	58%	116%	100%	94%
CRI Capivari Residence	Virgo	11.50%	IGP-M	out-27	12,051,199.57	1.7%	2.4	51%	259%	43%	98%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sen)	10.00%	IPCA	ago-31	9,040,717.51	1.2%	4.0	53%	225%	58%	100%
	Virgo (Sub)	12.39%	IPCA	ago-31	2,396,038.50	0.3%	3.7	67%	173%	58%	100%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11.00%	IPCA	jul-30	10,808,563.07	1.5%	3.4	42%	178%	100%	99%
CRI Three	Virgo	7.00%	IPCA	set-24	10,072,630.12	1.4%	2.3	55%	N/A	12%	90%
CRI Cidade Jardim	Virgo (única)	9.30%	IPCA	jun-26	9,506,793.87	1.3%	1.7	67%	127%	97%	91%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (única)	10.00%	IPCA	ago-26	9,896,598.70	1.4%	3.6	-	N/A	-	-
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (única)	12.50%	PRÉ	jul-30	8,682,475.53	1.2%	3.5	47%	117%	100%	82%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (única)	10.75%	IPCA	jun-34	8,714,976.06	1.2%	4.9	57%	165%	100%	93%
CRI D Urbanismo	Planeta (única)	10.75%	IPCA	mai-30	8,460,500.32	1.2%	3.0	38%	146%	100%	79%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10.50%	IPCA	jun-29	2,035,298.31	0.3%	2.2	31%	240%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11.00%	IPCA	jun-29	5,274,950.10	0.7%	2.9	47%	162%	100%	84%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (única)	10.00%	IPCA	jul-26	7,358,429.32	1.0%	3.5	-	N/A	-	-
CRI Condomínio Leão Dourado[1]	Fortesec (Sen)	12.68%	IGP-M	mar-27	6,815,039.92	0.9%	2.3	-	N/A	-	-
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (única)	6.18%	CDI +	set-26	4,950,544.64	0.7%	3.9	40%	N/A	28%	40%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown**	Fortesec (Sen)	11.32%	IPCA (-)	nov-22	5,216,056.46	0.7%	0.6	39%	**	100%	91%
CRI Villaredo Barra	Planeta (única)	9.00%	IPCA	dez-35	3,929,242.38	0.5%	1.6	59%	235%	17%	100%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (única)	8.75%	IPCA	ago-31	4,422,373.01	0.6%	3.6	28%	236%	100%	83%
CRI Allure Residence	Opea (Sen)	10.50%	IPCA	mai-25	3,873,364.16	0.5%	2.7	66%	N/A	67%	91%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	11,97%	IGP-M	jul-26	3,433,764.33	0.5%	2.4	31%	176%	99%	93%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8.00%	IPCA	fev-26	2,933,547.82	0.4%	1.4	17%	167%	100%	74%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11.50%	IPCA	nov-26	2,883,198.47	0.4%	2.1	35%	166%	100%	98%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12.68%	IGP-M	mar-26	1,527,767.35	0.2%	1.9	47%	106%	100%	92%
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			**Indexador**	**-**	**584,710,770.94**	**80.1%**	**3.2**	**49%**	**279%**	**79%**	**79%**

*A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT
**Operação estruturada como bullet
N/A: Não aplicável operação estruturada como full cash sweep

[1]O valor do CRI Leão Dourado foi remarcado negativamente em 27/05/21, após Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado do papel e a estratégia de recuperação do recurso investido.

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R$)	% PL Fundo
FIIs	**FIIs de Recebíveis**	**28,017,903**	**3.84%**
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12,779,803	1.75%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	6,130,199	0.84%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2,913,201	0.40%
ARCT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	3,194,700	0.44%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3,000,000	0.41%
CRIs	**CRIs Concentrados**	**76,584,704**	**10.50%**
Estoque	CRI Gafisa(CDI + 4,5% a.a.)	22,507,397	3.08%
Corporativo	CRI Chocolate Lugano(IPCA + 10% a.a.)	21,397,930	2.93%
Corporativo	CRI Medabil(IPCA + 10,5% a.a.)	17,792,829	2.44%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 939%)	14,886,547	2.04%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R$)	% PL Fundo
FIIs	**FIIs de Recebíveis**	**17,518,319**	**2.40%**
MXRF11	MAXI RENDA FII	1,389,000	0.19%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1,018,100	0.14%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	682,927	0.09%
VGIR11	VALORA RE III FII	422,772	0.06%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	756,490	0.10%
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	607,860	0.08%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	4,725,000	0.65%
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	7,916,170	1.08%
Fundo Caixa	**Fundo Soberano**	**22,789,360**	**3.12%**

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado - RS

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

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

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.

CRI BRDU

Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT, Luziânia - GO

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

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

GARANTIAS:

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

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

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

Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão dos Recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade 6.085 frações localizado na praia de Ipioca em Maceió (AL).

GARANTIAS:

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

CRI 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%

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.

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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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).

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 Kenedy, 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 SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Sênior | Subordinada
TAXA: IGP-M + 9,,50% a.a.| IGP-M + 16,64%
PMT: Mensal (carência amortização abri/21 - mar/22)
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Solar das Águas está localizado em Olímpia- SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, devido ao parque aquático Thermas dos Laranjais, o 3° parque mais visitado do mundo e o 1° 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 LOTEAMENTOS RECEL

Boa Vista - RR

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

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois loteamentos abertos já entregues em Boa Vista – RR, o Manaíra II (TVO emitido em abril/2020) e o Caburaí I (entregue em quadras, ao longo do período abril/2020 - maio/2021).

GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

Cachoeirinha - RS

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
COTA: Única
TAXA: IPCA + 8,50% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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

GARANTIAS:

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

CRI HOT BEACH SUÍTES

Olímpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade
COTA: Mezanino I
TAXA: IPCA+ 9,25% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 115% até o 6° mês; 130% a partir do 7° mês

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Hot Beach Suítes, em Olímpia – SP. A cidade de Olímpia foi o primeiro Distrito Turístico do Estado de São Paulo criado em 2021. O parque aquático Hot Beach, do mesmo Grupo que desenvolveu o empreendimento, aparece no ranking da Themed Entertainment Association (TEA) como o 9° mais visitado da América Latina.

GARANTIAS:

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

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 LBRAGA CONSTRUTORA

Uberlândia – MG | Itajubá – MG

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Unica
TAXA: INCC + 11,,50% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Vendas Futuras de dois empreendimentos de incorporação vertical da LBraga Construtora – o Edifício Vangarden Living, em Uberlândia-MG, e o Edifício Itália, em Itajubá-MG. A LBraga já entregou 08 empreendimentos em Itajubá – MG, e o empreendimento de Uberlândia na Granja Marileusa, primeiro bairro planejado da cidade projetado em 2013.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE e da LBraga;
- Alienação Fiduciária dos imóveis dos empreendimentos, a ser convertida em AF das Unidades em estoque, após emissão do Habite-se;
- Coobrigação das devedoras;
- Aval do sócio pessoa física;
- Fundo de Obras (110%);
- Fundo de Reserva (03 PMTs de juros).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VOLTXS ENERGY

Xinguara - PA, Pirapora - SP e Vargem Grande Paulista - SP

SEGMENTO: Energia
COTA: Única
TAXA: IPCA +9,39% a.a.
PMT: Juros mensal (c/ carência inicial de 03 meses) e principal c/ carência de 6 meses)

Operação com a Voltxs Energy, estruturada com garantia com a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltáicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit para a rede laboratorial Fleury, localizadas no estado de São Paulo (Piraporã e Vargem Grande Paulista), e uma localizada em Xinguara – PA, no modelo built to suit para a rede de farmácias Drogasil.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros no valor de R$340mil para pagamento das três primeiras parcelas de juros;
- Fundo de Obra com liberação mediante reembolso; e
- Fundo de Reserva no valor de R$190mil;

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 CRI PARQUE DOS PODERES

Sorriso – MT

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

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Loteamento Residencial Parque dos Poderes, loteamento aberto em Sorriso – MT. A região onde o empreendimento está localizado faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará inclusive com a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras de 108% do valor remanescente das obras.
- Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI INFINITY
Rondonópolis - MT

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior e Subordinada
TAXA: IPCA + 9,80% a.a. | IPCA + 11,3500% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical do Grupo TMI em Rondonópolis – MT.
O empreendimento Infinity foi lançado em Outubro de 2021 e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais. No momento do investimento, o empreendimento estava 57,10% vendido e com zero inadimplência (> 02 parcelas em aberto). A conclusão das obras está prevista para Dezembro/2025.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 93% dos recebíveis e das vendas futuras (7% destinado para pagamento de impostos e corretagem)
- Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento (avaliado em R$1,98MM) a ser convertida em alienação fiduciária das unidades em estoque após a emissão do Habite-se;
- Aval da TMI e dos Sócios da empresa (pessoa física);
- Fundo de Reserva no valor de 03 parcelas de juros; e
- Fundo de Obra, no valor remanescente das obras do Empreendimento, com adicional de 10% do Valor do Orçamento Total.

CRI NEW YORK RESIDENCE
Fortaleza – CE

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior e Subordinada
TAXA: IPCA + 10,00% a.a. | IPCA + 13,00% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

O CRI tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e de vendas futuras de estoque de empreendimento de incorporação vertical da Manhattan Construtora no bairro Cocó em Fortaleza – CE.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis*;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras*;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Alienação fiduciária do imóvel do empreendimento;
- Fiança e Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Reserva, no valor de 1,25MM;
- Fundo de Obra, em 109,91% do valor remanescente das obras
- Fundo de despesa, no valor de R$50mil

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarupuava - 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).

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

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

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do Capivari Residence, empreendimento de multipropriedade do hotel Capivari Ecoresort. O Capivari Ecoresort fica na represa do Capivari, em Campina Grande do Sul – PR, a 40 minutos de Curitiba, e conta com uma área de lazer que inclui piscina adulta e infantil, piscina aquecida, sauna, salão de jogos, sala de games, trilhas, quadra de tênis, minifazenda, minigolfe.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de duas das matrículas do Imóvel, no valor de R$15,2MM;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras de 105% do valor do *retrofit*;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 PMTs.

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE

Barra dos Coqueiros, Aracaju - SE

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Senior e Subordinada
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a. | IPCA+ 12,39% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

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

GARANTIAS:

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

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THREE DI

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Única
TAXA: IPCA + 7,00% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada que tem como garantia a Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A Tranche já integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim, com previsão de entrega para Abril/2022, e foi estruturada com prazo de 36 meses, pagamento de juros mensal e full cash sweep após a conclusão das obras do empreendimento.

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;
- Fundo de Obra, nos empreendimentos da 2ª e 3ª Tranches;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 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 VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento, que tem lançamento previsto para o 1° Semestre de 2022. Os recursos do CRI serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do empreendimento de incorporação vertical no bairro Vila Madalena, em São Paulo – SP.

GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRI.

CRI BUSSOLARO

Sinop (MT) e Guarantã do Norte (MT)

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: 12,50% a.a. (PRÉ)
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;

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 Bela, 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 comercio local e da indústria, que é bastante resiliente devido a localização estratégica da cidade, que se situa a 56 km de Brasília (DF) e 190km de Goiânia (GO). O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade. O projeto tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercado próximos do mesmo.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas; futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (04 PMTs).

CRI D Urbanismo

Várias cidades – CE

SEGMENTO: Loteamento
COTA: Única
TAXA: IPCA + 10,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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

GARANTIAS:

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

CRI 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 Logísticos 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 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 que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras do empreendimento, 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.

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 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
COTA: Única
TAXA: CDI + 6,18% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada que tem como garantia a cessão dos recebíveis de condomínio de casas em Parnamirim – RN, na regiaõ metropolitana de Natal. O empreendimento tem fases já concluídas e habitadas – incluindo a área comum do condomínio que já é utilizada pelos moradores. Os recursos da operação são destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.

GARANTIAS:

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

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 do sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

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, munício 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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 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 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 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 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 – TVO já emitido.

GARANTIAS:

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

CRI 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GAFISA

São Paulo - SP, São Caetano do Sul - SP, Guarulhos - SP e Rio de Janeiro - RJ

SEGMENTO: Estoque
COTA: Única
TAXA: CDI +4,50% a.a.
PMT: Operação bullet, com juros mensal e cash sweep

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

GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e
- futuras) dos empreendimentos
- Fundo de Reserva no valor de três parcelas de Juros, e seis meses de despesas com Condomínio e IPTU das Unidades em Estoque (R$ 4.089.800,88)

CRI MEDABIL

Nova Bassano - RS

SEGMENTO: Corporativo
COTA: Sub
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de despesa no valor de R$ 22.155,86;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI CHOCOLATE LUGANO

SEGMENTO: Corporativo
COTA: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a. até o 24º mês, IPCA + 9,00% a.a. depois
PMT: Mensal

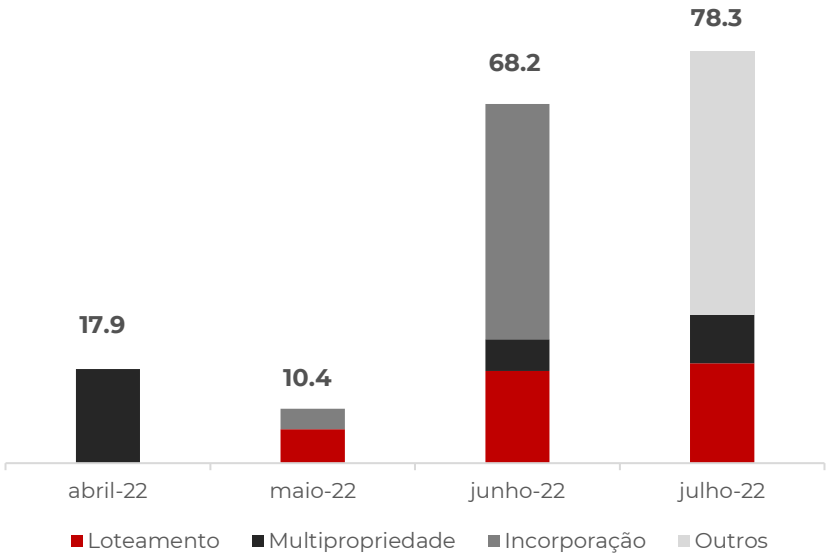
Operação de risco corporativo, que tem como devedora a holding detentora das lojas próprias e da franqueadora da Chocolate Lugano, marca de chocolates fundada em 1976 em Gramado – RS.

GARANTIAS:

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

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R$ MM)	Total a Liquidar (R$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R$ 6.88	R$ 19.25	CDI	5.00%	abr-22
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R$ 5.00	R$ 26.10	IPCA	11.00%	jun-22
CRI Incorporação B	Incorporação	Core	R$ 1.00	R$ 6.95	IPCA	12.00%	jun-22
CRI Incorporação C	Incorporação	Core	R$ 9.00	R$ 58.58	IPCA	11.00%	jun-22
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R$ 7.00	R$ 10.00	IPCA	10.00%	jul-22
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R$ 12.00	R$ 22.00	IPCA	10.00%	jul-22
CRI Multipropriedade B	Multipropriedade	Core	R$ 9.33	R$ 22.00	IPCA	12.25%	jul-22
CRI Galpões A	Logístico	Core	R$ 50.00	R$ 50.00	IPCA	10.00%	jul-22
CRI Loteamento C	Loteamento	Core	R$ 15.00	R$ 15.00	IPCA	11.00%	ago-22
TOTAL (Novas Operações)			**R$ 108.3**	**R$ 210.6**	**Inflação**	**10.77%**	
			R$ 6.9	**R$ 19.2**	**CDI**	**5.00%**	
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R$ 8.50	R$ 8.50	IPCA	12.00%	abr-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R$ 2.50	R$ 7.50	IGP-M	11.50%	abr-22
CRI Villaredo Barra	Loteamento	Core	R$ 6.50	R$ 24.50	IPCA	9.00%	mai-22
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R$ 3.88	R$ 3.88	IPCA	11.50%	mai-22
CRI Montserrat Polo Residencial	Loteamento	Core	R$ 2.80	R$ 2.80	IPCA	10.00%	jun-22
CRI D Urbanismo	Multipropriedade	Core	R$ 1.00	R$ 1.00	IPCA	10.75%	jun-22
CRI Jardins Boulevard	Loteamento	Core	R$ 7.40	R$ 13.20	IPCA	9.50%	jun-22
CRI Cumaru SP Golf	Incorporação	Core	R$ 7.70	R$ 11.90	IPCA	11.00%	jun-22
CRI Loteamento Nova Cidade I	Loteamento	Core	R$ 1.50	R$ 1.50	IPCA	8.50%	jun-22
CRI Parque dos Poderes	Loteamento	Core	R$ 5.85	R$ 32.95	IPCA	12.50%	jun-22
CRI New York Residence	Incorporação	Core	R$ 13.00	R$ 41.56	IPCA	11.50%	jun-22
CRI Capivari Residence	Multipropriedade	Core	R$ 5.00	-	IGP-M	11.50%	jun-22
CRI Infinity (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R$ 4.95	R$ 32.44	IPCA	9.80%	jun-22
CRI Infinity (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R$ 4.05	R$ 26.54	IPCA	11.35%	jun-22
CRI Vila Mariana SPE	Incorporação	Core	R$ 7.00	R$ 20.95	IPCA	10.00%	set-22
CRI Vila Madalena SPE	Incorporação	Core	R$ 3.50	R$ 24.07	IPCA	10.00%	set-22
CRI LBraga Construtora	Incorporação	Core	R$ 8.00	R$ 24.00	INCC	11.50%	set-22
CRI Condomínio Residencial Jardine	Incorporação	Core	R$ 5.77	R$ 5.77	CDI	6.18%	out-22
TOTAL (Tranches Adicionais)			**R$ 93.12**	**R$ 277.27**	**Inflação +**	**10.81%**	
			R$ 5.77	**R$ 5.77**	**CDI**	**6.18%**	

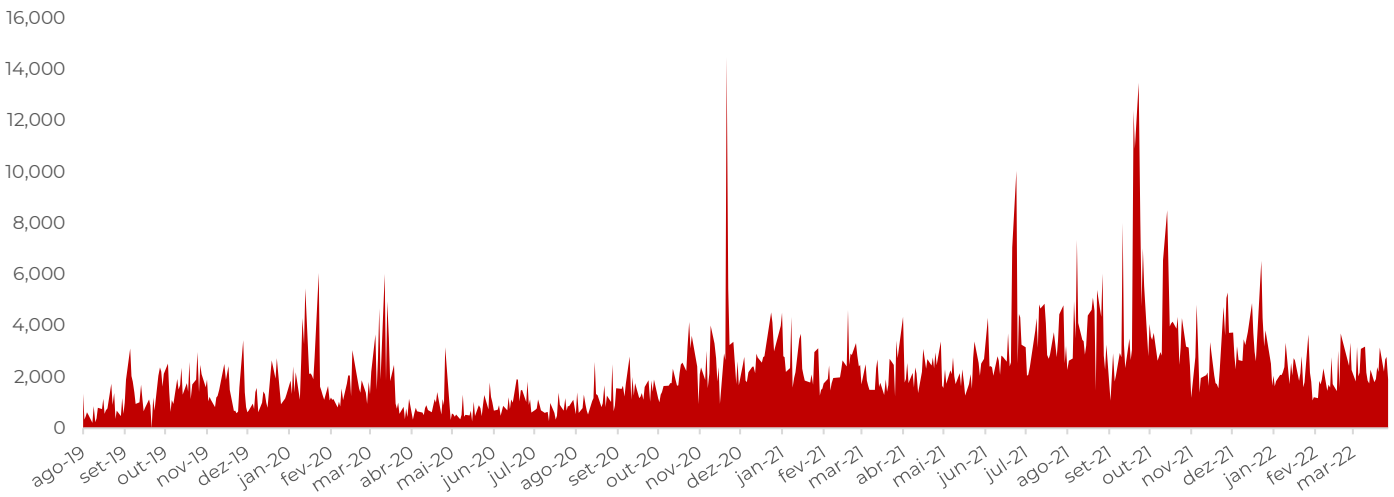
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

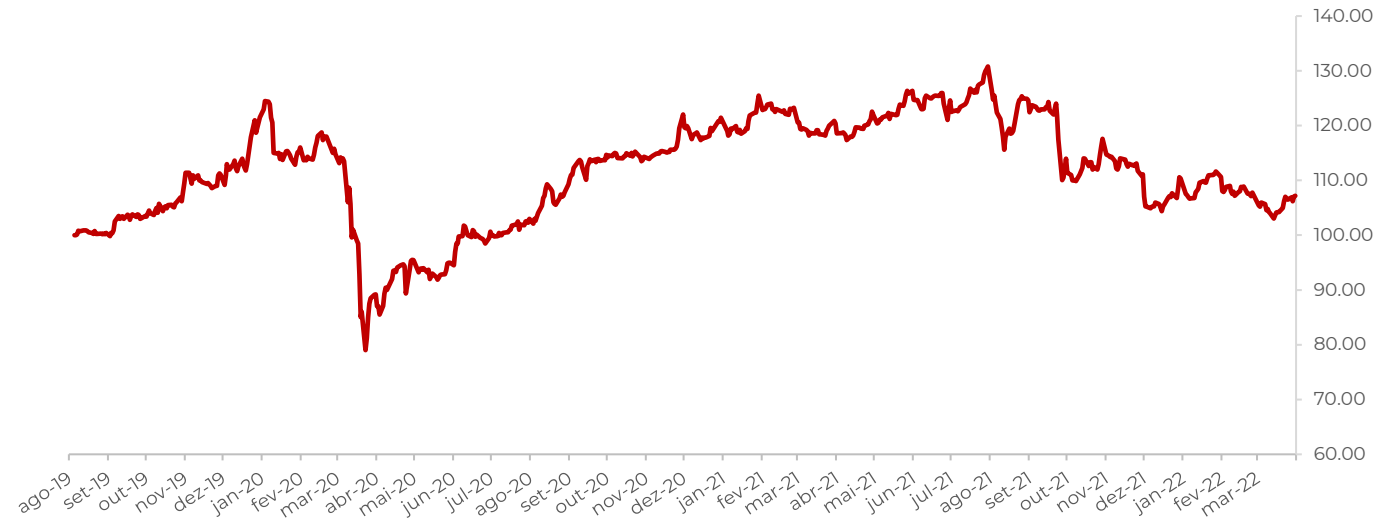
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

		mar-22	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21
Volume (em R$) total		52,683,723	37,751,222	47,353,865	77,464,278	51,250,059
Quantidade de cotas negociadas		499,691	351,671	433,412	727,453	453,571
Volume (em R$) médio diário		2,290,597	1,986,906	2,254,946	3,688,775	2,562,503
Variação da média diária (mês)		15%	-12%	-39%	44%	-38%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		7%	5%	7%	11%	7%
Valor médio de negociação por cota		105.43	107.35	109.26	106.49	112.99
Preço de fechamento		107.20	107.10	110.62	110.34	111.13
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	103.00	105.90	106.30	103.35	108.34
	Máximo	107.48	109.49	111.70	110.65	115.95
Quantidade de cotistas		50,766	47,940	46,843	45,155	42,210

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	mar-22	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21	ago-21	jul-21	Semestre	Total
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	**11,649,051**	**10,249,905**	**12,556,705**	**10,822,301**	**17,043,806**	**997,008**	**7,973,538**	**2,867,795**	**6,136,278**	**34,455,660**	**208,561,282**
(a) Receitas com CRIs	5,279,725	5,645,512	5,498,761	4,767,447	5,097,389	4,277,944	4,641,518	3,886,903	3,781,233	16,423,999	110,453,039
Juros	5,279,725	5,645,512	5,498,761	4,767,447	4,410,116	4,078,348	4,053,559	3,886,903	3,780,467	16,423,999	101,862,464
Outras Receitas	0	0	0	0	687,273	199,596	587,959	0	766	0	8,590,575
(b) Atualização Monetária dos CRIs	4,525,830	3,338,963	4,509,374	4,201,871	5,570,028	5,087,041	5,085,103	5,208,308	4,134,681	12,374,167	110,929,295
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	473,122	159,003	398,807	1,763,576	670,382	(1,005,040)	(1,096,748)	(2,332,416)	652,062	1,030,931	7,975,481
(d) Valorização dos CRIs	1,370,374	1,106,427	2,149,762	89,407	5,706,008	(7,362,937)	(656,335)	(3,895,000)	(2,431,699)	4,626,563	(20,819,502)
II. Receita com FIIs (a+b)	**1,312,710**	**717,647**	**635,196**	**2,049,778**	**(78,816)**	**238,359**	**423,653**	**(287,697)**	**660,023**	**2,665,552**	**7,708,139**
(a) Distribuição de Rendimentos	624,487	618,479	687,281	461,341	336,281	337,097	258,270	244,990	241,432	1,930,247	6,132,930
(b) Valorização das Cotas	688,223	99,168	(52,085)	1,588,438	(415,097)	(98,738)	165,384	(532,687)	418,591	735,305	1,575,209
(c) Operações no Secundário	71,382	131,519	0	0	0	0	0	0	0	202,901	202,901
III. Receita com Fundo de Liquidez	**205,330**	**235,661**	**350,803**	**641,451**	**717,473**	**294,712**	**141,824**	**279,618**	**275,888**	**791,795**	**7,668,627**
IV. Despesas	**1,858,748**	**1,583,562**	**1,941,372**	**1,690,880**	**3,901,469**	**(388,214)**	**1,719,203**	**533,935**	**1,893,258**	**5,383,682**	**42,014,161**
(a) Taxa de Administração	873,856	773,831	864,589	857,000	736,896	571,986	645,987	740,544	697,336	2,512,276	17,918,574
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	4,774,685	0	0	0	0	0	0	4,774,685	13,133,787
(c) Taxa de Performance Provisionada	1,094,824	929,408	1,060,773	788,353	3,119,087	(1,066,538)	1,029,775	(249,116)	1,153,122	3,085,006	23,252,782
(d) Outras Despesas	(109,932)	(119,677)	16,010	45,527	45,486	106,337	43,440	42,507	42,800	(213,599)	842,805
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	**8,848,006**	**8,386,572**	**9,104,848**	**8,381,230**	**6,311,781**	**10,176,795**	**8,407,513**	**9,085,884**	**6,539,977**	**26,339,426**	**191,961,870**
por cota (R$)	1.19	1.13	1.23	1.13	1.17	1.88	1.55	1.68	1.21	3.55	
Valor distribuído	**8,907,202**	**9,649,468**	**8,907,202**	**9,649,468**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,118,161**	**8,659,371**	**27,463,872**	**191,932,838**
por cota (R$)	1.20	1.30	1.20	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.60	3.70	

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.

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$ 729 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;

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relacionamento com Investidores

ri@habitatcp.com.br
+55 (11) 3164-6949 | Whatsapp: +55 (11) 11 93908-6088
habitatcp.com.br/habt11

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos