Hectare CE FII

HCTR11

Material de divulgação | agosto/23

Hectare CE FII

HCTR11

CNPJ:
30.248.180/0001-96

Patrimônio Liquido

R$ 2.481.726.259

Patrimônio Líquido
(12 meses)

R$ 2.578.961.813

Valor da Cota a Mercado

R$ 43,37

Número de Cotistas

203.874

Objetivo do Fundo

O Hectare CE FII é um fundo imobiliário que busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

Política de Investimento

O Fundo investirá preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

Público Alvo

Investidores em Geral

Início do Fundo

19/09/2018

Prazo de Duração

Indeterminado

Gestor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.

Administrador

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração, Controladoria e Custódia

0,21% a.a. do PL a mercado

Taxa de Gestão

0,99% a.a. do PL a mercado

Taxa de Performance

10% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

Tipo

Condomínio Fechado

Tributação

- **PF**

Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

- **PJ**

Rendimentos e ganhos de capital são tributados com uma alíquota de 20%.

0,17
Dividendo do Mês (R$/Cota)

0,39%
Dividend Yield Mensal
Cota a Mercado

4,80%
Dividend Yield Anualizado
Cota a Mercado

0,96B
Valor de Mercado
Cota Fechamento R$ 43,37

2,48B
Valor Patrimonial
Cota Fechamento R$ 112,38

5,80M
Liquidez Diária Média nos
Últimos 12 Meses

Highlights

Em 08 de agosto de 2023, foi anunciada, em aviso aos cotistas, a momentânea redução no rendimento mensal distribuído aos cotistas. No entanto, tal diminuição não representa alteração na saúde financeira da carteira, como detalhado abaixo. Confira os principais destaques do mês:

- ✓ **Distribuição de rendimentos em agosto:** A redução nos valores distribuídos decorre da restrição imposta pela diminuição do saldo contábil acumulado, impactado pela remarcação de ativos atrelados a Gramado Parks em períodos anteriores – portanto, sem impacto na competência do mês de agosto. Saiba mais na seção "Panorama", na página 05.

- ✓ **Perspectiva para distribuições futuras**: Mantendo-se as variáveis constantes, o HCTR11 deve distribuir, no resultado referente a setembro, resultado semelhante ao observado em agosto. A partir de outubro, projeta-se crescimento gradual nos valores a serem distribuídos mensalmente. Saiba mais na página 05.

- ✓ **Resultado recorde no Grupo Wish.** A rede hoteleira reportou novamente bons resultados operacionais, com destaque para taxa de ocupação e receitas, registrando o melhor agosto de sua série histórica, iniciada em 2017. Saiba mais na página 10.

- ✓ **Evento subsequente do CRI Heritage Tower.** O fundo recebeu pré-pagamento na quantia de R$ 7,6 milhões na competência de setembro – portanto, com reflexo a ser observado no próximo Relatório Gerencial. Saiba mais na página 06.

- ✓ **Retomada das distribuições do CRI Alta Vista Thermas Resort.** Após acordo entre as partes, foi definida a reestruturação do ativo, com a retomada nos pagamentos projetada para ocorrer a partir deste mês de setembro. Saiba mais na página 09.

Panorama (1/2)

O mês de agosto registrou momentânea redução no rendimento distribuído aos cotistas, no valor de R$ 0,17/cota. No entanto, levando em consideração o portfólio atual, a gestão acredita no cenário de aumento gradual de valores a serem distribuídos no curto prazo, a partir de novembro, em período referente aos números de outubro.

A redução nos valores distribuídos decorre da restrição imposta pela diminuição do saldo contábil acumulado, conforme informado em comunicado ao mercado divulgado em 08/03/2023 e nas redes sociais da gestora. A distribuição foi impactada pela remarcação de ativos atrelados a Gramado Parks em períodos anteriores – portanto, sem impacto na competência do mês de agosto.

Vale lembrar que o fundo possui duas possibilidades de distribuição de rendimentos: i) pelo regime de caixa, que fundamentou a base de cálculo para a distribuição de agosto; ii) e pelo regime de competência, no qual as distribuições são possíveis quando o fundo possuir saldo acumulado contábil positivo e recursos disponíveis em caixa para realizar o pagamento aos seus cotistas.

Em agosto, reduzimos a distribuição por cota, abaixo do resultado do mês pelo regime de caixa, de modo a reduzir com mais velocidade a diferença entre o que já foi distribuído desde o início do fundo e seu resultado acumulado desde então.

Os valores não-distribuídos nesta competência permanecem no fundo e irão compor a base de cálculo dos rendimentos a serem distribuídos em períodos futuros. Portanto, ressaltamos que a diminuição no pagamento não representa qualquer alteração na saúde financeira da carteira neste mês.

Perspectivas para distribuições futuras

Mantendo-se as variáveis constantes, o HCTR11 deve distribuir em outubro, no resultado referente a setembro, valor semelhante ao observado em agosto. A partir da divulgação de novembro, relativa à competência de outubro, projeta-se crescimento gradual nos valores a serem distribuídos neste ano.

Panorama (2/2)

Vale notar que, enquanto o fundo recompõe o caixa pela restrição imposta pela diminuição do saldo contábil, os valores não-distribuídos continuam sendo investidos em ativos com riscos descorrelacionados ao restante do portfólio. A gestão do fundo também tem à disposição ferramentas que podem auxiliar na geração de caixa. Monitoramos constantemente novas oportunidades no mercado secundário e possíveis realocações das posições dentro do portfólio, preferencialmente em operações que estejam com seus fluxos mensais de pagamentos em situação normalizada.

Cenário Macroeconômico

Também seguimos atentos ao cenário macroeconômico. O ciclo de queda na taxa básica de juros, a taxa Selic, teve início em agosto e continuidade em setembro. Em sua última reunião, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) decidiu pela redução dos juros para o patamar de 12,75% ao ano. A inflação em níveis mais comportados sustenta a perspectiva de continuidade de uma política monetária menos restritiva.

A redução nas taxas de juros possui impactos positivos diversos no mercado e em nosso portfólio – em especial a redução dos juros reais, dada a predominância de ativos indexados ao IPCA. Portanto, seguimos atentos à continuidade do ciclo de queda das taxas.

Há, ainda, repercussões diretas nas operações de crédito, que começam a vislumbrar perspectivas mais favoráveis, gerando condições mais saudáveis para as operações dos ativos. Esse cenário também permite às companhias se refinanciarem a taxas mais atrativas, melhorando seus perfis de endividamento e, consequentemente, o fluxo de caixa livre.

Eventos Subsequentes

Consideramos importante ressaltar eventos subsequentes ao período de referência deste relatório. Em relação à competência de setembro, o CRI Heritage Tower realizou o pré-pagamento dos valores a receber. Desse modo, o HCTR11 recebeu em caixa R$ 7,6 milhões na competência de setembro, portanto, com resultado a ser observado nas demonstrações do próximo Relatório Gerencial.

Tese de Investimento

O Hectare CE FII (HCTR11) é um fundo de crédito High Yield, do tipo híbrido de desenvolvimento, e tem como característica a expectativa de retorno superior à média do mercado no longo prazo. Para atingir esse retorno, está exposto a setores e a operações de maior complexidade tanto na estruturação como na gestão e, consequentemente, tem menor previsibilidade quanto à periodicidade e volume das distribuições de resultado aos investidores no curto prazo. Por envolver maior potencial de rentabilidade no longo prazo e exposição a riscos, é um produto com maior volatilidade e voltado a investidores de perfil arrojado, conforme demonstrado no gráfico abaixo:

O Fundo Hectare CE (HCTR11) é um dos pioneiros no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários High Yield, com uma estratégia que vai além da tradicional praticada pela média do mercado, mirando maior rentabilidade através da exposição a segmentos considerados menos óbvios e a operações com estruturas financeiras de maior complexidade, que exigem, em alguns casos, maior prazo de maturação da tese de investimento.

Período do gráfico: 01/11/2001 até 31/08/2023

Fonte: Bloomberg

Reestruturações

Os próximos meses marcam o fim do prazo de vigência de parcela dos ativos na situação de waiver. Importante ressaltar que em todo processo de waiver os prazos eventualmente podem ser renegociados ao término do período. Em dezembro de 2023, por exemplo, terminam os prazos para WAM Holding, Hope e Circuito de Compras – sendo que este último está em waiver parcial, ou seja, atualmente realiza pagamentos de 50% dos juros devidos. Essas decisões são aprovadas pelos credores e publicadas em atas – para conferir os documentos de WAM Holding e Circuito de Compras, busque pelo ativo neste link, e para o da Hope, busque pelo ativo neste link.

O waiver é um recurso comum no mercado de crédito, utilizado por empresas que necessitam de um "fôlego" para reequilibrar suas contas. Ele representa a permissão para que a parcela não seja desembolsada no período estabelecido e que seja incorporada ao saldo devedor total da operação contando com incidência de juros e correção, que deverão ser pagos no decorrer do prazo de vencimento do CRI.

Quando se trata de reestruturação de dívidas em um fundo de crédito imobiliário, é papel da gestora avaliar os cenários possíveis, por isso são exigidas contrapartidas que garantam mais segurança na operação e que a tornem mais rentável no futuro, quando estiver mais uma vez operando normalmente. Exemplos de contrapartidas: (i) aumento na taxa de juros; (ii) full cash sweep (usar o excedente do fluxo mensal para amortizar a dívida); e (iii) participação em comitês e acesso a ferramentas de gestão da empresa;

A fim de garantir que as obrigações sejam cumpridas, a equipe de gestão monitora de maneira próxima a saúde financeira e operacional junto à securitizadora e demais prestadores de serviços das operações que compõem o portfólio do fundo com o propósito de defender o interesse de todos os investidores, seja pela sustentação do caixa das companhias neste cenário incerto ou, em última instância, pela execução das garantias previstas nas operações.

Importante lembrar que a execução de garantias é adotada como último recurso. No entanto, é necessário considerar que essa decisão pode, eventualmente, levar a desdobramentos judiciais, aumentando o prazo para reaver os valores. Por isso, em muitos casos, a renegociação da dívida é o mais recomendado. Nesse contexto, negocia-se uma forma de pagamento em que o credor não deixe de receber o que lhe é devido, mas em condições viáveis à tomadora. Tais decisões são sempre tomadas em conjunto entre os credores e a companhia.

Gramado Parks, Alta Vista Thermas Resort e Melchioretto

Este contexto de renegociações permeia a situação atual de Gramado Parks, que protocolou pedido de recuperação judicial em abril de 2023, o que não envolve os recebíveis. Recentemente, o grupo apresentou um novo comitê executivo, que vem promovendo melhorias na gestão do negócio e segue comprometido em alcançar o comum acordo referente ao plano de renegociação das dívidas junto ao conselho de credores. Em setembro, recebemos as minutas para uma possível nova Assembleia Geral de Titulares (AGT), em data a ser definida, para discutir os planos de renegociação das dívidas.

E, durante o mês de agosto, foi alcançado um acordo entre o CRI Alta Vista Thermas Resort, localizado em Caldas Novas-GO, e seus credores, com a retomada gradual nos pagamentos prevista para ocorrer a partir do mês de setembro.

Conforme reportado no Relatório Gerencial de maio de 2023 (veja o relatório aqui), a companhia havia solicitado a extensão do prazo em 3 anos, com vencimento em maio de 2028. Durante a renegociação, foi concedido waiver para o pagamento das parcelas vencidas entre abril e agosto, com os juros do período sendo incorporados ao saldo devedor. Também foi aprovada a substituição da administração do projeto e das garantias. Em contrapartida, a taxa de remuneração aumentou em 100 pontos-base, para a taxa de IPCA + 11%, bem como foi realizado um ajuste na curva de amortização, demonstrando a intenção da companhia de complementar as parcelas com recursos próprios durante os primeiros meses da operação.

Na competência de agosto também foi realizada a AGT do CRI Melchioretto. Na ocasião, os credores acordaram pela liberação de dois de seus empreendimentos para que a incorporadora receba funding de outra operação estruturada para financiá-los. A decisão envolve tanto seus ativos como passivos. Também foi decidido pelo waiver das parcelas de setembro a dezembro, de modo que a companhia fortaleça o fundo de obras da operação. Como contrapartida, no entanto, houve um aumento de 100 pontos-base na taxa de remuneração aos investidores, em operação a ser estruturada para refinanciamento dos projetos do CRI em vigor.

Grupo WISH (1/2)

Em continuidade ao relatório do mês anterior, trazemos novas informações referentes ao Grupo Wish, rede hoteleira presente nos principais polos turísticos do país, com operações em regiões como Gramado, Foz do Iguaçu, Natal e Salvador.

A rede hoteleira continua o bom momento observado ao longo do ano. Pelas principais métricas em que se analisa a operação, o grupo vem registrando mensalmente recordes nas comparações com os períodos dos anos anteriores. Em agosto não foi diferente.

No oitavo mês do ano, o grupo obteve sua maior taxa de ocupação para um mês de agosto desde o início da série histórica, em 2017, aos 73%. Também foi observada a maior taxa média para as Diárias no período, bem como o maior ticket médio de A&B (Alimentação e Bebidas) para o mês, aos R$ 123 por hóspede. Somados, esses indicadores se traduzem na maior receita para um mês de agosto desde o início da série histórica, aos R$ 25 milhões.

O resultado corrobora o momento positivo observado no setor de turismo no Brasil. Números divulgados pela Embratur durante o lançamento do “Portal de Dados do Turismo” revelam que nos oito primeiros meses do ano o país recebeu mais de 4 milhões de turistas estrangeiros. Esse resultado supera o total de visitantes internacionais em todo o ano de 2022. As principais nacionalidades dos visitantes foram de argentinos (1,4 milhão), americanos (436,5 mil) e paraguaios (289,7 mil), com entradas em São Paulo, Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro.

Wish Natal, Natal-RN

Grupo WISH (2/2)

Ainda segundo o estudo, em agosto deste ano observou-se a entrada de 365 mil turistas estrangeiros, número 39% superior ao mesmo mês de 2022. Seguimos confiantes na retomada do turismo, principal setor de atuação de nossos ativos investidos.

Quando observado o cenário para o turismo nacional, os números também são positivos. Estudo divulgado em agosto pela Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo (FecomercioSP), com base em dados da Pesquisa Mensal de Serviços, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mostrou que as empresas nacionais do setor de turismo faturaram R$ 112,4 bilhões de janeiro a julho, registrando o melhor primeiro semestre desde 2015. O valor representa crescimento de 14,9% sobre mesmo período do ano passado. A pesquisa ainda revelou que o segmento de alojamentos, que inclui a rede hoteleira, apresentou aumento de 23,8% em receitas no período.

Prodigy Santos Dumont, Rio de Janeiro-RJ

DRE

Seção DRE Contábil: traz o resultado contábil do fundo sem os efeitos de marcação a mercado dos CRIs.

Variações no Resultado Contábil: Em agosto/23 o fundo apresentou um resultado contábil de R$ 0,8/cota, impactado majoritariamente pela receita de correção monetária dos CRIs que apresentou uma redução influenciada pela deflação de -0,08% apresentada em junho/23 e uma inflação de 0,12% em julho/23.

Seção Fluxo de Caixa: evidencia todas as entradas e saídas de caixa do fundo, sendo a responsável por fornecer a liquidez necessária para efetuar a distribuição de dividendos, pagamento de fornecedores e reinvestimentos.

Variações no Fluxo de Caixa: Em agosto/23 o fundo gerou caixa equivalente a R$ 0,51/cota, impactado pela venda do CRI Araguaína Park no dia 04/08/2023 ao PAR.

DRE Contábil	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23
Total de receitas	**35.674.405**	**23.924.709**	**24.843.695**	**18.945.532**
CRI	**33.116.883**	**27.500.063**	**21.049.853**	**20.832.098**
Juros	18.954.537	18.352.523	18.253.014	19.961.217
Correção Monetária	14.162.346	9.147.540	2.796.839	870.881
Prêmio Resgate Antecipado	0	0	0	0
Negociação	0	0	0	0
FII	**2.447.454**	**(3.657.413)**	**3.749.405**	**(1.962.382)**
Dividendos	971.783	971.783	1.020.372	1.020.372
Negociação / MtM	1.475.671	(4.629.196)	2.729.032	(2.982.754)
Outros	**110.068**	**82.059**	**44.437**	**75.816**
Rendimento Fundo de Liquidez	110.068	82.059	44.437	75.816
Outros	0	0	0	0
Total de despesas	**(1.379.336)**	**(1.323.572)**	**(1.272.562)**	**(1.168.215)**
Taxa de Gestão	(1.057.556)	(1.056.953)	(1.014.085)	(925.948)
Taxa de Adm. & Controladoria	(231.358)	(235.086)	(224.929)	(206.570)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxa de Escrituração	(3.202)	(3.296)	(3.296)	(3.296)
Outras Despesas	(87.220)	(28.237)	(30.251)	(32.400)
Resultado Contábil	**34.295.069**	**22.601.137**	**23.571.133**	**17.777.318**
Resultado Contábil / Cota	1,55	1,02	1,07	0,80

Fluxo de Caixa				
CRI	**7.395.603**	**10.924.533**	**6.474.821**	**11.800.266**
Juros	4.255.563	4.329.853	4.813.660	4.759.042
Amortização	2.422.143	6.594.680	1.661.160	3.041.074
Resgate Antecipado	717.897	0	0	0
(Compra) / Venda	0	0	0	4.000.149
FII	**971.783**	**971.783**	**1.020.372**	**704.372**
Dividendos	971.783	971.783	1.020.372	1.020.372
(Compra) / Venda	0	0	0	(316.000)
Rendimento Fundo Caixa	**110.068**	**82.059**	**44.437**	**75.816**
Despesas	**(1.054.317)**	**(1.320.353)**	**(1.325.587)**	**(1.274.711)**
Net Caixa s/ Distribuição	**7.423.138**	**10.658.023**	**6.214.043**	**11.305.743**
Net Caixa / Cota	0,34	0,48	0,28	0,51
Distribuição Divulgada	**(11.042.101)**	**(11.042.101)**	**(11.042.101)**	**(3.765.357)**
Distribuição / Cota	**0,50**	**0,50**	**0,50**	**0,17**

Histórico de Distribuição

Rentabilidade

Carteira

Tipo

Senioridade (% CRIs)

Indexador (% CRIs)

Taxa Média: Inflação + 10,54%
Duration Média: 3,17 anos

Faixa de Obra (% CRIs)

Faixa de Venda (% CRIs)

Segmento (% CRIs)

FIIs (% FIIs)

Distribuição Geográfica

Pulverizados (1/2)

Ativo	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Circuito De Compras - Sr.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	jun/25	1,18	IPCA	8,00%	182,0	7,4%	100%	0%	0	0	0
CRI Circuito De Compras - Mez.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	jun/25	1,16	IPCA	16,00%	24,3	1,0%	100%	0%	0	0	0
CRI Gran Viver Ii - Sr.	Loteamento	151% (N/A)	153%	105% (N/A)	120%	Em Negociação	out/32	4,06	IPCA	11,00%	48,9	2,0%	0%	83%	32	13	19
CRI Gran Viver Ii - Sub.	Loteamento	90% (N/A)	91%	57% (N/A)	66%	Em Negociação	out/32	3,68	IPCA	15,20%	44,4	1,8%	0%	83%	32	13	19
CRI Solar Das Águas - Sr.	Multipropriedade	78% (130%)	166%	71% (120%)	81%	Em Negociação	nov/25	1,16	IPCA	9,50%	57,3	2,3%	100%	79%	930	501	429
CRI Solar Das Águas - Sub.	Multipropriedade	50% (120%)	106%	44% (120%)	50%	Em Negociação	nov/25	1,11	IPCA	16,64%	19,0	0,8%	100%	79%	620	334	286
CRI Loteamentos Goiás - Mez.	Loteamento	76% (110%)	77%	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	jun/37	8,06	PRÉ	10,00%	41,8	1,7%	58%	97%	16	18	-2
CRI Loteamentos Goiás - Sub.	Loteamento	64% (110%)	65%	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	jun/37	8,06	PRÉ	10,00%	26,4	1,1%	58%	97%	8	9	-1
CRI Loteamentos Goiás - Sr.	Loteamento	130% (110%)	131%	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	jun/37	8,06	PRÉ	10,00%	7,8	0,3%	58%	97%	8	9	-1
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques temáticos	184% (N/A)	174%	N/A	N/A	Em Negociação	ago/26	1,98	IPCA	10,50%	48,8	2,0%	0%	0%	0	0	0
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques temáticos	184% (N/A)	174%	N/A	N/A	Em Negociação	ago/26	1,59	IPCA	9,25%	26,1	1,1%	0%	0%	0	0	0
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed-use	287% (120%)	287%	167% (105%)	185%	Adimplente	set/31	3,56	IPCA	10,00%	37,6	1,5%	41%	34%	6	40	-34
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed-use	169% (120%)	169%	78% (105%)	86%	Adimplente	set/31	3,26	IPCA	17,50%	2,7	0,1%	41%	34%	6	40	-34
CRI Gvi - Sr.	Multipropriedade	229% (110%)	230%	N/A	N/A	Em Negociação	dez/29	2,12	IPCA	10,50%	33,6	1,4%	100%	96%	2292	753	1539
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	115% (110%)	134%	60% (110%)	69%	Em Negociação	jul/29	1,96	IPCA	14,50%	25,3	1,0%	100%	92%	693	232	461
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	172% (110%)	200%	90% (110%)	103%	Em Negociação	jul/29	2,05	IPCA	9,50%	6,5	0,3%	100%	92%	693	232	461
CRI Araguaína Park - Sr.	Loteamento	572% (120%)	660%	433% (120%)	460%	Adimplente	ago/36	4,40	IPCA	7,50%	15,9	0,6%	3%	91%	50	46	4
CRI Araguaína Park - Sub.	Loteamento	409% (120%)	472%	337% (120%)	359%	Adimplente	ago/36	4,31	IPCA	11,50%	9,7	0,4%	3%	91%	50	46	4
CRI Eda - Sr.	Multipropriedade	55% (120%)	76%	84% (120%)	87%	Em Negociação	set/27	2,29	IGPM	10,00%	24,9	1,0%	100%	56%	96	42	54
CRI Macapá - Sr.	Loteamento	257% (110%)	258%	187% (N/A)	203%	Em Negociação	jan/37	7,29	IPCA	11,00%	23,1	0,9%	0%	72%	30	36	-6
CRI Resort Do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	66% (130%)	80%	40% (130%)	42%	Adimplente	fev/29	1,84	IGPM	13,00%	22,7	0,9%	71%	33%	222	80	142
CRI Resort Do Lago Iv - Sr.	Multipropriedade	102% (115%)	112%	84% (115%)	84%	Em Negociação	jun/29	2,47	IPCA	10,15%	19,2	0,8%	52%	61%	29	14	15
CRI Resort Do Lago Iv - Sub.	Multipropriedade	65% (115%)	72%	53% (115%)	53%	Em Negociação	jun/29	2,39	IPCA	14,00%	3,2	0,1%	52%	61%	29	14	15
CRI Búzios Beach - Sr.	Multipropriedade	157% (100%)	205%	39% (100%)	45%	Em Negociação	mar/26	1,37	IPCA	9,50%	13,7	0,6%	1%	46%	31	60	-29
CRI Búzios Beach - Sub.	Multipropriedade	157% (100%)	205%	39% (100%)	45%	Em Negociação	mar/26	1,35	IPCA	14,50%	2,9	0,1%	1%	46%	31	60	-29
CRI Op Resort - Sr.	Multipropriedade	151% (115%)	173%	124% (115%)	139%	Em Negociação	jan/29	1,93	IPCA	9,00%	15,6	0,6%	100%	86%	220	189	31
CRI Op Resort - Sub.	Multipropriedade	102% (115%)	117%	83% (115%)	93%	Em Negociação	jan/29	1,83	IPCA	15,67%	0,9	0,0%	100%	86%	220	189	31
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	219% (110%)	219%	134% (115%)	165%	Adimplente	abr/29	2,21	IPCA	10,00%	11,7	0,5%	67%	66%	429	171	258
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	286% (110%)	290%	N/A	N/A	Em Negociação	ago/29	1,99	IPCA	10,00%	10,0	0,4%	20%	42%	73	27	46
CRI Stx - Un.	Condo-hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente	jan/24	0,50	IPCA	14,00%	9,9	0,4%	0%	0%	0	0	0
CRI Servic - Un.	Loteamento	116% (N/A)	116%	79% (N/A)	36%	Em Negociação	set/36	7,45	IPCA	10,00%	9,4	0,4%	99%	90%	1	4	-3
CRI Melchioretto - Sr.	Incorporação	452% (140%)	585%	271% (140%)	354%	Adimplente (em Waiver)	jul/28	2,38	IPCA	8,50%	5,8	0,2%	28%	87%	0	2	-2
CRI Melchioretto - Sub.	Incorporação	308% (140%)	399%	179% (140%)	234%	Adimplente (em Waiver)	jul/28	2,22	IPCA	13,50%	2,5	0,1%	28%	87%	0	2	-2

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

Adimplente | Adimplente (em Waiver) | Em Negociação | Vencimento Antecipado

Pulverizados (2/2)

Ativo	Segmento	Razão de S.D. (Razão Mínima)	Razão de S.D. Total	Razão de F. M. (Razão Mínima)	Razão de F.M. Total	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL	% Obras	% Vendas	Vendas	Distratos	Vendas Líquidas
CRI Heritage Tower - Sr.	Escritorio	304% (120%)	308%	905% (N/A)	954%	Adimplente	mar/25	1,55	IPCA	10,00%	4,7	0,2%	62%	80%	0	0	0
CRI Heritage Tower - Sub.	Escritorio	182% (120%)	185%	466% (N/A)	491%	Adimplente	mar/25	1,50	IPCA	14,38%	3,1	0,1%	62%	80%	0	0	0
CRI Loteamento Ng30 - Sub.	Loteamento	53% (120%)	53%	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	set/31	4,87	IPCA	15,50%	4,7	0,2%	100%	78%	8	20	-12
CRI Loteamento Ng30 - Sr.	Loteamento	67% (120%)	67%	N/A	N/A	Adimplente (em Waiver)	set/31	5,12	IPCA	10,50%	1,6	0,1%	100%	78%	4	10	-6
CRI Alta Vista - Un.	Multipropriedade	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente	mai/28	0,96	IGPM	10,00%	5,9	0,2%	100%	0%	0	0	0
CRI Recanto Dos Pássaros - Sub	Loteamento	117% (115%)	126%	108% (115%)	115%	Adimplente	fev/30	2,85	IPCA	11,50%	4,8	0,2%	100%	78%	1	14	-13
CRI Gramado Bv - Sr.	Multipropriedade	149% (120%)	155%	N/A	N/A	Em Negociação	dez/28	1,99	IPCA	10,00%	4,8	0,2%	100%	77%	65	59	6
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	135% (120%)	161%	144% (120%)	151%	Em Negociação	jun/31	3,57	IGPM	9,00%	2,7	0,1%	100%	75%	6	1	5
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	94% (120%)	112%	96% (120%)	100%	Em Negociação	jun/31	3,34	IGPM	14,00%	1,2	0,1%	100%	75%	6	1	5
CRI Itaperapuã - Sub.	Multipropriedade	82% (130%)	96%	66% (130%)	66%	Em Negociação	jun/27	1,62	IPCA	19,95%	2,0	0,1%	100%	86%	6	2	4
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	141% (130%)	166%	118% (130%)	118%	Em Negociação	jun/27	1,70	IPCA	12,00%	1,5	0,1%	100%	86%	6	2	4
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	132% (140%)	180%	131% (140%)	141%	Adimplente	set/27	1,86	IPCA	9,00%	3,3	0,1%	100%	73%	4	61	-57
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	259% (110%)	271%	N/A	N/A	Adimplente	mar/31	5,27	IPCA	11,00%	1,9	0,1%	100%	77%	7	7	0
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	406% (110%)	425%	N/A	N/A	Adimplente	mar/31	5,57	IPCA	9,15%	1,0	0,0%	100%	77%	7	7	0
CRI Aec Lima II - Sr.	Loteamento	221% (120%)	242%	236% (120%)	244%	Adimplente	jul/30	3,13	IPCA	10,00%	1,7	0,1%	95%	99%	0	0	0
CRI Aec Lima II - Sub.	Loteamento	126% (120%)	138%	129% (120%)	133%	Adimplente	jul/30	2,92	IPCA	16,25%	1,2	0,0%	95%	99%	0	0	0
CRI Barretos Country - Sub.	Multipropriedade	190% (120%)	393%	114% (120%)	164%	Adimplente	abr/26	0,99	IGPM	16,00%	1,6	0,1%	100%	81%	354	249	105
CRI Barretos Country - Sr.	Multipropriedade	370% (120%)	768%	195% (120%)	281%	Adimplente	abr/26	1,02	IGPM	10,47%	0,7	0,0%	100%	81%	118	83	35
CRI Bewiki II - Un.	Mixed-use	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente	ago/31	3,60	IPCA	12,00%	1,9	0,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	128% (120%)	160%	105% (120%)	111%	Adimplente	abr/31	2,97	IPCA	15,67%	1,3	0,1%	93%	86%	8	4	4
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	198% (120%)	246%	150% (120%)	158%	Adimplente	abr/31	3,17	IPCA	9,00%	0,4	0,0%	93%	86%	8	4	4
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	174% (115%)	203%	126% (115%)	217%	Adimplente	abr/28	1,65	IPCA	11,00%	1,5	0,1%	100%	88%	0	8	-8
CRI Aec Lima - Sub.	Loteamento	157% (130%)	174%	137% (130%)	139%	Adimplente	nov/26	1,54	IPCA	16,00%	0,9	0,0%	100%	99%	0	0	0
CRI Golani - Un.	Incorporação	N/A	N/A	N/A	N/A	Adimplente	set/25	2,10	IPCA	8,50%	0,8	0,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Wyndham - Sr.	Time Share	2636% (120%)	7395%	887% (120%)	908%	Adimplente	jul/24	0,45	IPCA	9,47%	0,3	0,0%	100%	0%	942	562	380
CRI Wyndham - Sub.	Time Share	1152% (120%)	3232%	513% (120%)	525%	Adimplente	jul/24	0,44	IPCA	17,50%	0,3	0,0%	100%	0%	942	562	380

Razão de S.D. = Razão de Saldo Devedor
Razão de F.M. = Razão de Fluxo Mensal
N/A = Não se Aplica

Adimplente | Adimplente (em Waiver) | Em Negociação | Vencimento Antecipado

Corporativos

Ativo	Segmento	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL
CRI Hope - Sr.	Hoteleiro		fev/34	5,46	IPCA	10,00%	294,1	12,0%
CRI Hope - Sub.	Hoteleiro		fev/34	5,07	IPCA	13,34%	135,1	5,5%
CRI Wam Holding - Sr.	Multipropriedade		dez/25	1,43	IPCA	9,06%	198,4	8,1%
CRI Wam Holding - Sub.	Multipropriedade		dez/27	3,60	IPCA	13,06%	178,4	7,3%
CRI GPK - Sr.	Multipropriedade		jul/25	1,06	IPCA	8,50%	69,1	2,8%
CRI GPK - Sub.	Multipropriedade		jul/25	1,05	IPCA	11,50%	52,7	2,1%
CRI GPK II - Un.	Multipropriedade		jul/26	1,52	IPCA	10,00%	88,7	3,6%
CRI GJP - Un.	Hoteleiro		dez/31	5,01	CDI	4,20%	47,4	1,9%
CRI GR Holding - Sr.	Time Share		out/28	2,66	IPCA	10,00%	27,8	1,1%
CRI GR Holding - Sub.	Time Share		out/28	2,90	IPCA	12,60%	16,5	0,7%
CRI Carvalho Hosken III - Un.	Incorporação		jun/27	1,88	CDI	7,00%	8,1	0,3%

Fundos

Ativo	Segmento	Quantidade	Preço Médio Aquisição (R$)	Valor Médio Aquisição (R$ MM)	Valor Médio Mercado (R$ MM)	% PL
XBXO11	FII	2.310.000	100	231,00	219,34	8,92%
FII Serra Verde	FII	19.015.374	4,47	85,00	102,57	4,17%
HCHG11	FII	971.783	92,25	89,65	80,58	3,28%
HCST11	FII	452.169	100	45,22	22,61	0,92%
FII IC Loteamentos	FII	200.000	98,04	19,61	20,24	0,82%
Caixa	Caixa	8.448.252	N/A	N/A	9,46	0,38%

Adimplente | Adimplente (em Waiver) | Em Negociação | Vencimento Antecipado

Negociação - Secundário

Negociação	ago/23	jul/23	jun/23	Acumulado 2023	Acumulado 12M
Cota Fechamento (R$)	45,73	55,00	57,30	45,73	45,73
Volume Total (R$ Mil)	72.171	62.837	68.845	1.005.330	1.519.282
Volume Médio Diário (R$ Mil)	3.138	2.992	3.278	5.585	5.799

O fundo começou a ser negociado na Bolsa Brasileira B3 em 11/07/2019. Os valores das cotas demonstradas neste gráfico são ajustados retroativamente pelos efeitos de subscrição e distribuição de dividendos.

Fonte: B3 e Bloomberg

Descrição dos ativos

CRI A&C Lima - Subordinada

Integralização	10/06/2019
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IPCA + 16,00% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento Morada Verde, localizado em Caruaru - PE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 460 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,8%.
O Fundo de Reserva é de R$ 270.699,65 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: 19D1329451

CRI Alta Vista Thermas Resort - Única

Integralização	28/08/2020
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Alta Vista Thermas Resort localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 2.873 frações.
A inadimplência acumulada é de 0,59%.
O Fundo de Reserva é de R$ 26.127,25 (múltiplo de 0,1 PMTs).

IF: 19H0167424

CRI Aquan Prime - Sênior

Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Aquan Prime Resort localizado em Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras e (vii) Fundo de Juros. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 6.214 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,6%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.649.529,43 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IF: 21F0953750; 21F0953752; 21F0966694; 21F0966704; 21F0953755; 21F0953756

Descrição dos ativos

CRI Araguaína Park - Sênior e Subordinada

Integralização	26/08/2021
Vencimento	20/08/2036
Remuneração	IPCA + 7,50% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos concluídos Cidade Nova em Balsas-MA e Lago Sul em Araguaína-TO e nos contratos de locação do Shopping Araguaína - TO. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros de vendas dos loteamentos Cidade Nova e Lago Sul; ii. CF dos recebíveis referentes aos contratos de locação do Shopping Araguaína; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs e do Shopping e iv. Fiança dos sócios PF e PJ. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis acrescido do fluxo livre do shopping vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A operação possui um total de 4.123 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,8%.
O Fundo de Reserva é de R$ 836.299,02 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21H0853779; 21H0853781; 21H0853790; 21H0853792; 21H0853798 [Sub.] 21H0853780; 21H0853789; 21H0853791; 21H0853796; 21H0853799

CRI Barretos Country - Sênior e Subordinada

Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/04/2026
Remuneração	IGP-M + 10,47% a.a. IGP-M + 16,00% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Barretos Country localizado em Barretos - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 3.068 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 3.316.229,03 (múltiplo de 3,1 PMTs).

IF: [Sr.] 20L0483915; 20L0483929; 20L0483919; 20L0483923 [Sub.] 20L0483914; 20L0483917; 20L0483921; 20L0483924

CRI Bewiki II - Única

Integralização	06/09/2021
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada em (i) contrato de locação atípico e (ii) Debênture emitida pelo empreendedor, localizado em Florianópolis - SC. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária de todas as unidades do projeto ii. Cessão Fiduciária dos aluguéis; iii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 250% vs o saldo devedor dos CRIs.

IF: [I] 21H0850158; [II] 21H0850177

Descrição dos ativos

CRI Brasil Parques - Sênior e Subordinada

Integralização	20/08/2021
Vencimento	20/08/2026
Remuneração	IPCA + 9,25% a.a. IPCA + 10,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nas receitas dos parques de diversão Snowland e Acquamotion em Gramado-RS, Acquaventura em Carneiros-PE e Acquaventura 2 em Praia do Forte-BA e das rodas gigantes Rio Star em Rio de Janeiro - RJ, Salvador - BA e Foz Star em Foz do Iguaçu-PR. As garantias da operação são: i. Fiança de PJs; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Devedora e iv. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 6º mês, 250% até o 24º mês e 150% a partir do 25º mês. E de no mínimo 150% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

IFs: [Sr.] 21H0769214; 21H0769217; 21H0769219; 21H0769230 [Sub.] 21H0769216; 21H0769218; 21H0769220; 21H0769231

CRI Búzios Beach - Sênior e Subordinada

Integralização	01/10/2018
Vencimento	20/03/2026
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 14,50% a.a.
Rating	BB- B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Búzios Beach Resort, localizado em Búzios - RJ. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Aquisição das Unidades. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 100% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 2.470 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,2%.
O Fundo de Reserva é de R$ 219.756,84.

IFs: [Sr.] 21B0656297 [Sub.] 21B0656306

CRI Carvalho Hosken - Única

Integralização	08/10/2021
Vencimento	15/06/2027
Remuneração	CDI + 7,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela incorporadora Carvalho Hosken. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de direitos creditórios; ii. Alienação Fiduciária de Imóveis / Terrenos – 1,8x (considerando valor de venda forçada) ou 2,4x (considerando valor de venda a mercado) o valor da dívida em garantia real; iii. Fundo de Reserva: 100% da maior parcela de juros da CCB; v. Fundo de Despesas; vi. Aval do Controlador; e vii. Fluxo de aluguéis em garantia.

IFs: 20F0692684

Descrição dos ativos

CRI Circuito de Compras - Sênior e Mezanino

Integralização	07/08/2020
Vencimento	20/06/2025
Remuneração	IPCA + 8,00% a.a. IPCA + 16,00% a.a.
Rating	BB- B+

A operação é lastreada nos contratos atípicos de venda do direito de uso das lojas e boxes e nos contratos de locação das lojas, restaurantes e da operação do estacionamento do Shopping Popular Circuito de Compras localizado no Brás em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Alienação de 90% das ações da Devedora; ii. Cessão fiduciária da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; iii. Cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial. Esta operação, diferente das demais, além da venda de unidades que já geravam recebíveis durante a obra, conta também, após a entrega do shopping com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas e boxes. Durante todo o período de obras a operação contou ainda com um Fundo de Reserva equivalente a 16 meses de juros. Em 21/12/2020 foi decidido em assembleia pela alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA.
A XP Investimentos atuou como Coordenador Líder da operação.

A operação possui um total de 4.002 boxes e 1.440 lojas. O Fundo de Aplicação é de R$ 2.803.182,90.
IFs: [Sr.] 20G0684774; 20G0684775; 20G0684776; 20G0684778; 20G0684779 [Mez.] 20G0684823; 20G0684824; 20G0684826; 20G0684827; 20G0684828

CRI Eco Resort - Sênior e Subordinada

Integralização	06/08/2021
Vencimento	20/07/2029
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 14,50% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Praias do Lago, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Lastro atuais e oriundos de vendas futuras; ii. Fiança, constituída por todos os acionistas pessoas jurídicas da Cedente; iii. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da Cedente; iv. Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 70.455, pertencente à Eldorado Empreendimentos Turísticos LTDA e v. Hipoteca do Empreendimento; Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês. E de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs até o 12º mês e de 110% a partir do 13º mês.

A operação possui um total de 8.366 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,3%.
Fundo de Reserva de R$ 6.803.675,46.
IFs: [Sr.] 21H0042096; [Sub.] 21H0042097

CRI EDA - Sênior

Integralização	01/11/2019
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IGP-M + 10,00% a.a.
Rating	B-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encontro das Águas, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e estoque do empreendimento; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Despesa. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 6.016 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,4%.
O Fundo de Reserva é de R$ 81.190,96.

IF: 19J0713614, 19J0713616

Descrição dos ativos

CRI Eldorado Minas - Sênior e Subordinada

Integralização	26/03/2021
Vencimento	20/04/2031
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 15,67% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa localizados em Unaí – MG e Vazante– MG. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.106 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,5%.
O Fundo de Reserva é de R$ 222.453,63 (múltiplo de 1 PMTs).

CRI Fix Laguna - Sênior e Subordinada

Integralização	18/03/2021
Vencimento	20/03/2031
Remuneração	IPCA + 9,15% a.a. IPCA + 11,00% a.a.
Rating	BB+ B+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Residencial Laguna I e II localizados em Porto Nacional - TO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com a razão de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 3.305 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 466.834,18 (múltiplo de 2 PMTs).

IF: [Sr.] 21C0529621; 21C0529642 [Sub.] 21C0529641; 21C0529643

CRI GJP - Única

Integralização	21/01/2022
Vencimento	24/12/2031
Remuneração	CDI + 4,2% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma CCB emitida pela GJP Administradora de Hotéis com garantia na carteira de recebíveis futuras de dois terrenos localizados em Foz do Iguaçu - PR e Maceió - AL. Conforme laudo de avaliação independente, estes terrenos estão avaliados em R$ 103 mm para uma emissão do CRI de R$ 51,2 mm (LTV de aprox. 50%). A garantia da operação é a Alienação Fiduciária dos terrenos citados anteriormente.

IF: 19L0853159

Descrição dos ativos

CRI Golani - Única

Integralização	21/03/2023
Vencimento	24/09/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada em uma CCB emitida pela Golani Engenharia e Urbanização Ltda. As garantias da operação são: i. Fundo de reserva de 3 PMTs; ii. Alienação Fiduciária das SPEs; iii. Alienação Fiduciária de 13 unidades de um empreendimento já entregue localizado em Guarulhos, SP; iv. Hipoteca dos 2 imóveis em desenvolvimento, ambos localizados em São Paulo, SP.

IFs: 21I0955277

CRI GPK - Sênior e Subordinada

Integralização	25/08/2020
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	BBB+ BB

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Gramado Parks com garantia na carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Aval da Brasil Parques S.A; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos/Projetos da Contratante que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e v. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações.

IFs: [Sr.] 20H0225976; 20H0225977; 20H0225978; 20H0225979 [Sub.] 20H0225980; 20H0225981; 20H0225982; 20H0225983

CRI GPK II - Única

Integralização	09/07/2021
Vencimento	20/07/2026
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	BBB

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Gramado Parks com garantia no excedente da carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos e projetos da Cedente que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; ii. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Gramado BV, Gramado Termas Resort, Gramado Buona Vitta, Aquan Prime, e outros que vierem a fazer futuras captações, bem como o excedente mensal do empreendimento Gramado Exclusive; e iii. Alienação Fiduciária das Ações da Cedente e dos Empreendimentos que constituírem Garantias das Operações.

IFs: 21G0064620; 21G0064621

Descrição dos ativos

CRI GR Holding - Sênior e Subordinada

Integralização	16/03/2022
Vencimento	20/10/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 12,60% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela GR Participações e Investimentos S.A. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e das vendas futuras dos Empreendimentos e projetos da Cedente que até a data da integralização da Operação não emitiram CRI; ii. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI, tais como Barretos Country Suites, Laghetto Allegro Pedras Altas, Pratagy Beach Resort, Hotel Vila do Mar, Goldez Foz Residence Service, e outros que vierem a fazer futuras captações; iii. Fiança constituída pelos sócios/acionistas pessoas físicas da Companhia; iv. Alienação Fiduciária da totalidade das ações da GR Participações e Investimentos S.A.; v. Alienação Fiduciária das ações/quotas de titularidade da Companhia nas SPEs desenvolvedoras ou nas empresas controladas da Cedente dos Empreendimentos; e vi. Alienação Fiduciária das matrículas do Parque Barretos, Parque Natal e do Hotel Barretos.

IFs: [Sr.] 22C0051943; 22C0052051; 22C0052053; 22C0052055 [Sub.] 22C0052050; 22C0052052; 22C0052054; 22C0052056

CRI Gramado BV - Sênior

Integralização	14/02/2022
Vencimento	20/12/2028
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Bella Vista, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança constituída pela Gramado Parks S.A.; iii. Coobrigação da Cedente pelo pagamento dos recebíveis; iv. Alienação Fiduciária das quotas da SPE;e v. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 4.151 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,6%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.865.149,90.

IFs: [Sr.] 21L1228732 [Sub.] 21L1228734

CRI Gramado Dilly - Única

Integralização	31/03/2020
Vencimento	20/09/2027
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Gramado Dilly Resort, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; do Estacionamento do empreendimento e das operações do hotel ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. A quitação dos contratos lastro será repassado ao CRI sob a forma de amortização extraordinária iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 135% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.846 frações.
A inadimplência acumulada é de 3,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.622.954,70 (múltiplo de 2,0 PMTs + R$ 1mm).

IF: 20A0811991

Descrição dos ativos

CRI Gran Viver II - Sênior e Subordinada

Integralização	08/11/2021
Vencimento	20/10/2032
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a. IPCA + 15,20% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver. Nesta operação, a garantia da operação são: i. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Gran Viver Urbanismo S.A.; ii. Fundo de Liquidez; e iii. Fundo de Reserva.

A operação possui um total de 12.539 lotes.
A inadimplência acumulada é de 8,3%.
O Fundo de Aplicação é de R$ 236.825,11.

IF: [Sr.] 21J0989453 [Sub.] 21J0989842

CRI GVI - Sênior

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2028
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 9.997 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 15.773.822,78.

IFs: [Sr.] 21F0950048; 21F0950049; 21F0950051; 21F0950067; 21F0950069 [Sub] 21F0950050; 21F0950052; 21F0950068; 21F0950070

CRI Heritage Tower - Sênior e Subordinada

Integralização	08/10/2021
Vencimento	20/03/2025
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 14,38% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das salas comerciais do empreendimento Heritage Tower, localizado em Rondonópolis - MT. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e iv. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% entre a soma do valor presente dos recebíveis e 50% do valor total das unidades em estoque vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 177 unidades.
A inadimplência acumulada é de 0,1%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.812,67 (múltiplo de 0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21I0887723; 21I0888512; 21I0888514; 21I0888520 [Sub] 21I0888511; 21I0888513; 21I0888515; 21I0888521

Descrição dos ativos

CRI Hope - Sênior e Subordinada

Integralização	01/09/2021
Vencimento	20/02/2034
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 12,34% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos de hóteis Wish Serrano em Gramado/RS, Wish Foz em Foz do Iguaçu/PR,Wish Bahia em Salvador/BA,Wish Natal em Natal/RN, Maruipiara em Porto de Galinhas/PE, Prodigy Santos Dumont no Rio de Janeiro/RJ, Linx Galeão no Rio de Janeiro/RJ, Prodigy Gramado em Gramado/RS e Linx Confins em Belo Horizonte/MG. As garantias da operação são: i. Alienação Fiduciária das quotas da Devedora; ii. Cessão Fiduciária de 100% da receita dos Empreendimentos da Devedora; iii. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs e iv. Fundo de Juros com volume suficiente para arcar com os juros dos primeiros 28 meses da Operação. Na cota subordinada, além da remuneração de IPCA + 12,34% a.a., existe um prêmio de equity pela performance dos ativos. Os imóveis que garantem a operação tem valor de avaliação de R$ 700 Milhões e potencial de VGV com projetos de multipropriedade de R$ 3,8 Bilhões.

O Fundo de Reserva é de R$ 903.002,87.
IFs: [Sr.] 21H1029300; 21H1029303; 21H1029307; 21H1029309; 21H1029311; 21H1029305 [Sub.] 21H1029302; 21H1029304; 21H1029308; 21H1029310; 21H1029315; 21H1029306

CRI Itaperapuã - Sênior e Subordinada

Integralização	25/06/2021
Vencimento	20/06/2027
Remuneração	IPCA + 11,50% a.a. IPCA + 19,45% a.a.
Rating	BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Encantos de Itaperapuã, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; e iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.248 frações.
A inadimplência acumulada é de 23,9%
O Fundo de Reserva é de R$ 123.333,28 (múltiplo de 0,8 PMTs).

IFs: [Sr.] 20L0592421; 20L0592424 [Sub.] 20L0592423; 20L0592425

CRI Loteamento Morada Verde (A&C Lima II) - Sênior e Subordinada

Integralização	04/11/2019
Vencimento	22/07/2030
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 16,25% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades do loteamento Morada Verde 2, localizado em Caruaru - PE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Coobrigação da Contratante para pagar as despesas recorrentes mensais e anuais dos prestadores de serviço da operação. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 261 lotes.
A inadimplência acumulada é de 4,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 112.679,57 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 20F0638988; 20F0638992 [Sub.] 20F0638993; 20F0638994

Descrição dos ativos

CRI Loteamento NG30 - Sênior e Subordinada

Integralização	30/08/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 15,00% a.a.
Rating	BBB BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Residencial Eldorado Park I e II, localizados em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas jurídicas dos Empreendimentos; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis referentes dos créditos atuais e de vendas futuras e iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.812 lotes.
A inadimplência acumulada é de 11,9%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.158,36 (múltiplo de 0,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21H0921848; 21H0921851; 21H0921853; 21H0921855 [Sub.] 21H0921850; 21H0921852; 21H0921854; 21H0921856

CRI Loteamentos Goiás – Sênior, Mezanino e Subordinada

Integralização	23/06/2020
Vencimento	20/12/2032
Remuneração	IGP-M + 13,00% a.a. IGP-M + 19,50% a.a.
Rating	B

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 10 empreendimentos localizados no estado de Goiás. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das unidades dadas pelos respectivos compradores para a operação; iii. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 105% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 5.821 lotes.
A inadimplência acumulada é de 7,3%.
O Fundo de aplicação é de R$ 522.463,47.

IFs: [Mz.] 20F0736290; 20F0736289; 20F0736291 [Sub.] 20F0736292

CRI LR Loteamentos - Sênior e Subordinada

Integralização	22/06/2021
Vencimento	20/06/2031
Remuneração	IGP-M + 9,00% a.a. IGP-M + 14,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das unidades dos loteamentos Portal do Cariri e Várzea da Jurema, localizado em Pocinhos – PB e Patos – PB. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança dos sócios pessoa física do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da contratante; iv. Alienação Fiduciária de um Imóvel localizado na Várzea da Jurema avaliado em R$ 2,85 mm. V. Fundo de obras no valor remanescente das obras do empreendimento. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A operação possui um total de 1.013 lotes.
A inadimplência acumulada é de 3,2%.
O Fundo de Reserva é de R$ 74.497,73 (múltiplo de 0,5 PMTs).

IFs: [Sr.] 21F0190223; 21F0190225 [Sub.] 21F0190224; 21F0190226

Descrição dos ativos

CRI Macapá - Sênior

Integralização	11/02/2022
Vencimento	20/01/2037
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a..
Rating	

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Terra Nova Bosque, Terra Nova Amapá e Terra Nova Solaris (fase 1,2 e 3), localizados no Macapá - AP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs; iii. Fundo de obras ; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% entre o valor presente dos créditos elegíveis mais o estoque vs o saldo devedor dos CRI.

A operação possui um total de 5.669 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 205.155,46 (múltiplo de 0,6 PMTs).

IFs: [Sr] 22A0933881; 22A0933883; 22A0933886

CRI Melchioretto - Sênior e Subordinada

Integralização	18/03/2022
Vencimento	20/07/2028
Remuneração	IPCA + 8,50% a.a.. IPCA + 13,50% a.a..
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela Melchioretto Sandri Engenharia S.A. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias da S.A.; ii. Alienação Fiduciária de 100% das ações da Melchioretto Sandri e das cotas das SPEs dos empreendimentos para os quais os recursos serão destinados; ii. Cessão Fiduciária dos empreendimentos Green Coast Residence, Perequê Home Park e Spazio Vitta; iii. Alienação Fiduciária das Ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das Operações; e iv. Fundo de Reserva equivalente a seis parcelas de pagamento (PMT) dos CRI somado a 1% do saldo devedor total das séries já emitidas; Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 140% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 140% entre o valor presente dos recebíveis somados ao valor das unidades em estoque desagiadas em 50% vs o saldo devedor dos CRIs.

O Fundo de Reserva é de R$ 1.770.490,07.
IFs: [Sr] 21F1150244; 21F1150243; 21F1150245; 21F1150246; [Sub] 21F1150248; 21F1150247; 21F1150249; 21F1150250

CRI OP Resort - Sênior e Subordinada

Integralização	20/07/2021
Vencimento	20/01/2029
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 15,67% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs e v. Fundo de despesa de R$ 5,18 mm. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 110% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI durante os doze primeiros meses e posteriormente 115% e de no mínimo 110% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs durante os doze primeiros meses e posteriormente 115%.

A operação possui um total de 12.584 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,6%.
O Fundo de Reserva é de R$ 7.945.632,34 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 21G0511750; [Sub.] 21G0511751

Descrição dos ativos

CRI Recanto dos Pássaros - Sênior e Subordinada

Integralização	15/03/2022
Vencimento	20/02/2030
Remuneração	IPCA + 9,00% a.a. IPCA + 11,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Recanto Dos Pássaros I e II localizado em Guaíba - RS. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; e iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 526 frações.
A inadimplência acumulada é de 4,8%.
O Fundo de Reserva é de R$ 415.092,69 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 22B0679128; 22B0679130 [Sub.] 22B0679129; 22B0679131

CRI Resort do Lago IV - Sênior e Subordinada

Integralização	03/05/2021
Vencimento	20/06/2029
Remuneração	IPCA + 10,15% a.a. IPCA + 14,00% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Resort do Lago – Caldas Novas / GO. As garantias da operação são: i. Coobrigação da Devedora pelo pagamento dos recebíveis do empreendimento; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis do Empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente iv. Índice de cobertura mínimo: 115%; v. Razão de Garantia do Saldo Devedor: 115%; vi. Fundo de reserva no valor de 2 PMTs; e vii. Fundo de Obras.

A operação possui um total de 8.781 frações.
A inadimplência acumulada é de 2,8%.
Fundo de Reserva é de R$ 731.619,96 (múltiplo de 1,1 PMTs)

IFs: [Sr.] 21D0805847; 21D0805850; 21D0805853; 21D0805855; 21D0805857 [Sub.] 21D0805849; 21D0805852; 21D0805854; 21D0805856; 21D0805858

CRI Resort do Lago Park - Sênior

Integralização	21/02/2020
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M + 13,00% a.a.
Rating	BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do Resort Do Lago Park, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 11.219 frações.
A inadimplência acumulada é de 5,1%.
Fundo de Reserva é de R$ 476.989,15 (múltiplo de 0,1 PMTs)

IFs: 19L0882495; 19L0882537; 19L0882538; 19L0882539

Descrição dos ativos

CRI Servic - Única

Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do Loteamento Jardim das Flores, localizado no Castanhal - PA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs; iv. Fundo de Reserva, Fundo de Juros e Fundo de Despesa.

A operação possui um total de 2.453 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,7%.
Fundo de Reserva é de R$ 102.032,35

IFs: 21E0823441

CRI Shopping Ingleses - Sênior e Subordinada

Integralização	04/10/2021
Vencimento	20/09/2031
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a. IPCA + 17,50% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada na antecipação da carteira de recebíveis e vendas futuras advindas do Ingleses Beach Square e das receitas geradas pelo Shopping Center pertencente ao Complexo Ingleses Beach Square localizados em Florianópolis – SC. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. AF de Imóvel Joaçaba; iv. AF do Shopping Ingleses Beach Square; v. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRI; e vi. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 105% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRI.

A operação possui um total de 5.252 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,4%.
Fundo de Reserva é de R$ 1.247.511,87 (múltiplo de 1,9 PMTs)

IF: [Sr.] 21I0663725; 21I0663727; 21I0663729; 21I0663731; 21I0663736 [Sub.] 21I0663726; 21I0663728; 21I0663730; 21I0663733; 21I0663734

CRI Solar das Águas - Sênior e Subordinada

Integralização	20/03/2020
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a. IPCA + 16,64% a.a.
Rating	BB+ BB-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Solar das Águas Park Resort, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 23.421 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,6%.
O Fundo de Reserva é de R$ 2.888.130,51 (múltiplo de 0,4 PMTs).

IFs: [Sr.] 19K1139240; 19K1139241; 19K1139242; 19K1139243; 19K1139244 [Sub.] 19K1139245; 19K1139246; 19K1139247; 19K1139248; 19K1139249

Descrição dos ativos

CRI STX - Única

Integralização	24/07/2019
Vencimento	22/09/2036
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela STX Desenvolvimento Imobiliário S.A., com a finalidade de financiar o hotel Days Inn Vila Mariana localizado em São Paulo - SP. As garantias da operação são: i. Aval de pessoas jurídicas do grupo STX e aval de pessoa física (diretor presidente do grupo); ii. Promessa de alienação Fiduciária de 10 unidades da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., onde foi incorporado o DaysInn Lapa; iii. Alienação Fiduciária do Terreno; iv. Alienação Fiduciária das ações da SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A, a Tomadora.

IF: 22A0896533

CRI Thermas São Pedro - Sênior

Integralização	28/10/2021
Vencimento	20/04/2029
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Thermas de São Pedro, localizado em São Pedro - SP. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 110% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRI.

A operação possui um total de 13.124 frações[7] (Fase I - 7.916 unidades; Fase II – 5208).
A inadimplência acumulada é de 1,0%.
O Fundo de Reserva é de R$ 5.475.489,27 (múltiplo de 2,0 PMTs)

IFs: [Sr] 21J0856192; 21J0856229; 21J0856248; 21J0856250; 21J0856252; 21J0856256; 21J0856258
[7]As informações de venda e obra são referentes a Fase I. A Fase II ainda não foi lançada e nem comercializada.

CRI Urbanes Santa Maria - Subordinada

Integralização	20/04/2021
Vencimento	20/03/2028
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a.
Rating	A- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Alberto Schonz, Bauhaus e cidade universitária localizados em Santa Maria - RS. As garantias da operação são: i. Fiança dos sócios pessoas físicas; ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras do empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das unidades do empreendimento Bauhaus; iv. Alienação fiduciária da matrícula mãe dos empreendimentos Cidade Universitária e Schons; v. Fundo de reserva (2 PMTs); e vi. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

A operação possui um total de 1.059 lotes.
A inadimplência acumulada é de 2,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 840.127,55 (múltiplo de 2 PMTs).

IFs: [Sr.] 21D0503168; 21D0503170 J; [Sub.] 21D0503169; 21D0503171

Descrição dos ativos

CRI WAM Holding - Sênior e Subordinada

Integralização	18/12/2020
Vencimento	20/12/2025 20/12/2027
Remuneração	IPCA + 8,56% a.a. IPCA + 12,56% a.a.
Rating	-

A operação tem como risco primário uma debênture emitida pela WAM com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos Pousada Lá-Bas e nos excedentes mensais dos empreendimentos Praias do Lago, Alta Vista Thermas Park, Golden Gramado, Chatêau du Golden, Ondas Praias Resort e Thermas São Pedro localizados em Campos do Jordão – SP, Caldas Novas – GO, Gramado – RS, Porto Seguro – BA e São Pedro – SP. As garantias da operação são: i. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; ii. Fiança jurídica de todas empresas do grupo WAM; iii. Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Lá-Bas; iv. Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos demais Empreendimentos citados anteriormente; v. Alienação Fiduciária das Ações da da WAM Comercialização, WAM Incorporação, WAM Fidelidade, WAM Hotéis e Resort e WPA Gestão.

IFs: [Sr.] 20L0504499; 20L0504500; 20L0504501; 20L0504502 [Sub.] 20L0505084; 20L0505190; 20L0505193; 20L0505199

CRI Wyndham - Sênior e Subordinada

Integralização	08/12/2021
Vencimento	20/07/2024 20/07/2024
Remuneração	IPCA + 9,47% a.a. IPCA + 17,50% a.a.
Rating	BB B

A operação é lastreada nos contratos de direito de uso das unidades dos empreendimentos Pratagy Beach Hotel, Laghetto Allegro Pedras Altas, Hotel Vila do Mar e Condomínio Golden Foz Residence Service, localizados em Maceió - AL; Gramado - RS; Natal - RN e Foz do Iguaçú – PR. As garantias da operação são: i. CF dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRIs. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o VP dos recebíveis vs o SD dos CRIs.

A inadimplência acumulada é de 15%.
O Fundo de Reserva é de R$ 1.025.103,00 (múltiplo de 2,0 PMTs).

IFs: [Sr.] 20H0206725; 20H0206726; 20H0206719 [Sub.] 20H0206729; 20H0206727; 20H0206728

Descrição dos ativos

HCST11 - Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	03/11/2020
Saldo Investido	R$ 23,37 mm
Concentração (% Fundo)	0,96%

O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem por objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento e posterior operação, com foco em renda, de empreendimentos de moradia estudantil em regiões localizadas próximo à universidades e que possuam mercado imobiliário ativo. No mês de novembro, o Fundo teve suas cotas listadas na B3, e iniciou as negociações no mercado secundário sob o ticker HCST11

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=486960&cvm=true

HCHG11 - Hectare Recebíveis High Grade

1ª Integralização	04/02/2021
Saldo Investido	R$ 77,85 mm
Concentração (% Fundo)	3,20%

O Hectare Recebivéis High Grade tem como objetivo a alocação de recursos em operações de renda fixa consideradas high grade, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e buscando um retorno superior a inflação + 6,00% a.a. O Fundo teve início via Oferta ICVM 476 e teve suas cotas listadas no mês de julho/2021.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=490375&cvm=true

IC Loteamentos & Recebíveis

1ª Integralização	26/04/2021
Saldo Investido	R$ 20,21 mm
Concentração (% Fundo)	0,83%

O IC Loteamentos e Recebíveis FII tem como objetivo o desenvolvimento de loteamentos residenciais e comerciais, voltados para classe média e baixa. Adicionalmente, possui a estratégia de alocar seu caixa, que será futuramente utilizado no desenvolvimento de seus equities, em CRIs adquiridos no mercado secundário. A principal região de atuação do fundo é no Estado de São Paulo

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433035&cvm=true

Descrição dos ativos

SRVD11 - Serra Verde

1ª Integralização	19/08/2021
Saldo Investido	R$ 102,81 mm
Concentração (% Fundo)	4,22%

O FII Serra Verde é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o desenvolvimento de projetos de multipropriedade ao redor do país. Atualmente o Fundo conta com um portfólio de 23 projetos, dos quais 3 empreendimentos entregues, um parcialmente concluído, 3 com obras e/ou vendas iniciadas e mais 16 em fase de aprovação para serem lançados.

Segue o link para o relatório gerencial do fundo:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=423270&cvm=true

XBXO11 - RCAP 1810 FII

1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R$ 221,04 mm
Concentração (% Fundo)	9,08%

Em julho/21 adquirimos uma participação no Shopping Centro Popular Nova Feira da Madrugada, através da subscrição de cotas do FII RCAP 1810. Localizado no Brás em São Paulo, este Shopping Center tem como foco atender comerciantes de todo o Brasil que vem a região para comprar mercadorias para abastecer as suas lojas. Em relatórios gerenciais anteriores do HCTR11 e nos podcasts Papo Concreto abordamos em diversas ocasiões este ativo pela denominação Circuito de Compras, pois temos em carteira o CRI que financiou a sua construção. Por conta do investimento neste CRI conhecemos em detalhe este empreendimento e por isso identificamos a oportunidade de compra desta participação. O Brás é uma das maiores regiões de comércio popular do Brasil. Segundo associações dos lojistas hoje são quase 5.000 lojas fragmentadas em 55 ruas, recebendo em média 300.000 pessoas por dia, com picos diários de 1 milhão de pessoas. O Shopping foi inaugurado em novembro/21 e tem ABL de 42.013 m², com 4.002 boxes, 1.316 lojas, 124 Lojas Boullevard, 73 quiosques e 37 restaurantes. Além disso do ponto de vista logístico o Shopping tem vantagens como a localização na Av. do Estado (via mais relevante do bairro) e Linha Coral da CPTM, além de 2.400 vagas de carros, 315 vagas de ônibus e estação de transporte público dentro do próprio shopping. Acreditamos que estas características farão dele um ativo altamente irreplicável e portanto capaz de proporcionar ótimos resultados. Nas imagens abaixo fica claro que será o único shopping center dessas dimensões nas proximidades.
Segue o link para o relatório gerencial do fundo: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=395891&cvm=true

Indicadores Contratuais (1/2)

Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **Razão de Fluxo Mensal:** Indicador que mede o índice de cobertura da operação no curto prazo, relacionando o total de recebimentos do mês (sem antecipações) com a PMT do CRI a ser paga no mês seguinte. Este está mais vulnerável a oscilações periódicas, devido à sazonalidade nas vendas de cada empreendimento.
- **Razão de Fluxo Mensal Total:** Mesma definição do indicador anterior, só que nesta visão as antecipações efetuadas no mês também são consideradas na conta.
- **Limite de Razão de Fluxo mensal:** Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada, caso contrário, a parcela necessária para reenquadrar a operação será descontada dos excedentes dos recebíveis, aportado pelo cedente ou do Fundo de Reserva.
- **Fundos de Reserva:** Colchão de liquidez definido nos documentos da operação a fim de garantir os pagamentos pré acordados.

Razão de Fluxo mensal (%) $= \frac{B}{A}$

Razão de Fluxo mensal Total (%) $= \frac{(B+C)}{A}$

Indicadores Contratuais (2/2)

Indicadores previstos nos documentos da operação. Têm como objetivo determinar obrigações ao emissor afim de garantir a capacidade de pagamento da dívida e proteger os interesses do investidor.

- **Razão de Saldo Devedor:** Este indicador mede o índice de cobertura de longo prazo da operação. Neste caso, os recebíveis elegíveis do projeto, dentro do prazo da operação, são trazidos a valor presente pela taxa do CRI e dividido pelo saldo devedor do CRI descontado do Fundo de Reserva. Desta forma, mede-se a capacidade dos recebíveis provenientes das vendas realizadas de quitar a operação.

- **Razão de Saldo Devedor Total:** Semelhante à definição de Razão de Saldo Devedor, este indicador agrega também o valor presente dos recebíveis elegíveis após o vencimento da operação no cálculo da razão. Em alguns casos a carteira de recebíveis elegíveis de um projeto excede a data de vencimento do CRI, formando os "Fluxos de Caixa fora do prazo do CRI". Limite de Razão de Saldo Devedor: Limite mínimo definido nos documentos da operação para que esta esteja enquadrada

Razão de Saldo Devedor (%) $= \frac{B}{A}$

Razão de Saldo Devedor Total (%) $= \frac{(B+C)}{A}$

Fluxos de Caixa do Projeto

Indicadores Financeiros (1/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **Valor da emissão:** Valor total captado para o projeto.
- **Prazo total:** Período entre a emissão da dívida e o vencimento.
- **Data de Integralização:** Data efetiva de captação dos recursos e início de capitalização da dívida.
- **Data de Vencimento:** Data final onde ocorrerá o último pagamento de Juros e 100% do principal remanescente.
- **Data de Aniversário:** Data onde ocorrerá pagamento de Juros capitalizados no período e Amortização, de acordo com o cronograma pré-estabelecido, para os detentores da dívida.
- **PU:** Preço unitário do papel, atualizado diariamente de acordo com a correção monetária e taxa aplicada.
- **Quantidade Integralizada:** Refere-se à unidade de dívida total captadas.
- **Saldo devedor:** Refere-se ao montante da dívida atualizada por juros e correção monetária (PU * Qtd Integralizada).
- **Taxa:** Taxa anual efetiva de remuneração do investidor.
- **Atualização Monetária:** Indexador selecionado para efetuar a correção monetária do PU. No caso do HCTR11, a maioria dos CRIs são corrigidos pelo IPCA diariamente.
- **PMT:** Abreviação para *Payment*, refere-se ao total de recursos pagos para o investidor na Data de Aniversário.
- **Cupom:** Valor pago ao investidor referente à parcela de juros acruada pelo papel entre as Datas de Aniversário.
- **Amortização Ordinária:** Valor pago ao investidor referente à taxa de amortização programada para aquele período que foi pré-determinada nos documentos da operação (Cronograma de Amortização prevista).
- **Amortização Extraordinária:** Valor pago ao investidor referente à amortização de principal em caráter extraordinário, ou seja, sem ser programada. Acionada em casos de operação com *Cash Sweep* ou eventos de Pré Pagamentos ou Antecipação.
- **Pré-Pagamentos:** Quando há quitação da dívida antes da data de vencimento, realizando um pagamento de Juros devidos do período e amortizando 100% do principal remanescente via Amortização Extraordinária. Em algumas operações esta prática pode culminar em aplicação de multa para o Devedor.

Indicadores Financeiros (2/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

Exemplo de estrutura de precificação

Resultado apurado na DRE

Indicadores Financeiros (3/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **Carência:** Período definido nos documentos da operação em que não haverá pagamento de Amortização e/ou Juros.
- **Cash Sweep:** Modalidade prevista nos documentos da operação que condiciona o Devedor a amortizar a dívida extraordinariamente em caso de recebimentos além do previsto, por exemplo, um empreendimento realizando vendas mais rápidas do que o planejado poderia utilizar este excedente para amortizar a dívida.
- **Tranche:** Divisão de um contrato de acordo com a função de cada captação. No caso de CRIs que financiam projetos em construção, pode não ser interessante integralizar 100% do fundo de obras de uma só vez, portanto, as integralizações dos recursos acontecem conforme o cronograma de desembolso das obras. Para os casos de projetos sem obras e que o CRI apenas antecipa a carteira de recebíveis imobiliários, as integralizações podem ser divididas conforme evolução das vendas.
- **Subordinação:** No processo de estruturação de uma operação é comum segregar o saldo total em subordinações diferentes, ou seja, títulos diferentes que seguem uma ordem de prioridade nos recebimentos da PMT, iniciando pelas operações Sênior, depois Mezanino e por último as Subordinadas. Devido a essa prioridade nos pagamentos, a taxa de cada subordinação também é ajustada ao risco de recebimento.
- **Sênior:** Subordinação com prioridade no recebimento da PMT, portanto, menor risco e menor taxa dentro da operação.
- **Mezanino:** Subordinação intermediária entre Sênior e Subordinada, sendo a segunda na ordem de recebimento.
- **Subordinada:** Última subordinação a ser paga, portanto, maior risco e maior taxa.
- **Spread de Crédito:** Margem entre a remuneração do papel versus o *benchmark* livre de risco por exemplo, Títulos Públicos.
- ***Duration*:** Prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito para a aquisição do papel.
- **Marcação a Mercado (MtM/*Mark to Market*):** Definição do PU de uma operação em relação às taxas atuais de mercado, definida pelo spread de crédito da operação (fixo) mais taxa do benchmark (atualizada diariamente).
- **Marcação na Curva (PAR):** Definição do PU de uma operação em relação à taxa de emissão do papel (Cupom).

Indicadores Financeiros (4/4)

Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

O benchmark mais utilizado no processo de definição de taxa de um título, são as curvas de títulos públicos, pois estes contemplam a expectativa de inflação e a taxa de juros real livre de risco. Desta forma, as taxas dos títulos públicos refletem os riscos macroeconômicos do país e o Spread aplicado em cima destas taxas refletem os riscos microeconômicos de cada emissor, como risco de inadimplência, liquidez e prazo da operação.

O preço de um ativo (PU) apresenta uma relação inversamente proporcional às taxas de mercado, ou seja, quando as taxas sobem a Marcação a mercado cai (PU_+), apresentando um "Desconto" em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}) e quando as taxas de mercado caem a Marcação a mercado sobe (PU_-), apresentando um "Prêmio" em relação ao seu Preço de Curva (PU_{PAR}). Mas pelo fato desta relação não ser linear, os PUs não variam na mesma proporção que as taxas e são mais ou menos impactados de acordo com a duration, convexidade e spread de cada título.

Termos Imobiliários

Indicadores relacionados com o acompanhamento qualitativo dos projetos imobiliários. Têm como objetivo acompanhar se o empreendimento está se desenvolvendo conforme previsto.

- **Fundo de Obra:** Fundo constituído para fazer frente ao saldo remanescente para a conclusão das obras do empreendimento.
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico. O objetivo é blindar o patrimônio do empreendimento em relação ao patrimônio da incorporadora/desenvolvedora.
- **Vendas Líquidas:** Total vendido descontado do total de distratos no mês.
- **Parcelas Adimplentes:** Parcelas pagas na data de vencimento previsto.
- **Parcelas Antecipadas:** Parcelas pagas antes da data de vencimento previsto.
- **Parcelas Recebidas em Atraso:** Parcelas pagas após a data de vencimento previsto.
- **Parcelas Elegíveis:** Recebíveis de contratos de compra e venda sem nenhuma parcela em atraso por mais de 120 dias, ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário. Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% do volume total dos Créditos Imobiliários Totais, os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% em pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente e uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
- **Parcelas Inelegíveis:** Parcelas classificadas em desacordo com o critério de elegibilidade.
- **Critério de Elegibilidade:** N° de dias em atraso que o comprador pode ter uma parcela em atraso (mesmo que após essa parcela em atraso ele continue pagando as demais) para ser considerado como elegível. Nossas operações usualmente consideram até 120 dias em atraso.
- **Total Recebido no Mês:** Somatório das parcelas adimplentes, antecipadas e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Créditos Recebidos no mês:** Somatório das parcelas adimplentes e recebidas em atraso em determinado mês.
- **Contratos Distratados:** Contratos cancelados.
- **Contratos Ativos:** Somatório dos contratos elegíveis e inelegíveis.
- **Inadimplência Mensal:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido das parcelas de cada mês.
- **Inadimplência Acumulada:** Divisão entre o valor não recebido e o valor total devido desde o início do projeto até a data de fechamento do relatório.
- **VGV:** Valor Geral de Vendas. Potencial total de receita gerado com as vendas de todas as unidades do projeto.
- **Lastro:** Bem ou relação comercial com que se garante o pagamento da dívida.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Disclaimer

“Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.”

HECTARE
CAPITAL

Autorregulação
ANBIMA
Gestão de Recursos

Telefone: + 55 11 3849-7766

Website: www.hectarecapital.com.br

E-mail: ri@hectarecapital.com.br

R. Fidêncio Ramos, 195, conj. 71 – Vila Olímpia – São Paulo - SP