



asset
management

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO DE ATIVOS

FII HABT11
HABITAT

3º TRIMESTRE 2023



Índice

1. XP Asset Management
2. Carta do Gestor
3. Métricas de Monitoramento
4. Rating
5. Análise Detalhada
(Ativos Core)



1. XP Asset Management

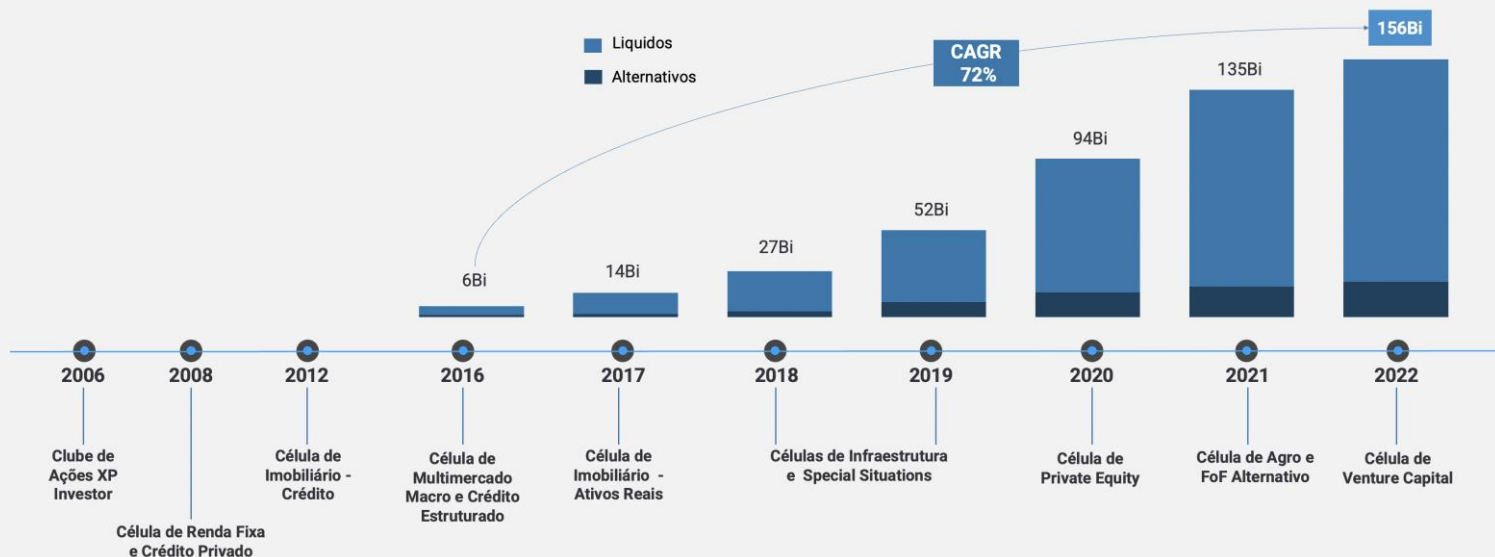
Habitat Recebíveis Pulverizados – FII

B3: HABT11

Relatório de Monitoramento de Ativos | 3T2023

Sobre a XP Asset Management

A XP Asset nasceu em 2006, com o clube de ações XP Investor. Ao longo dos anos consolidamos nossos processos, controles e governança. Trouxemos e formamos profissionais de excelência e integramos estratégias líquidas como Renda Variável, Renda Fixa, Multimercados e Crédito Estruturado, até estratégias ilíquidas como *Special Situations*, Imobiliário, Agro, Infraestrutura, *Private Equity* e *Venture Capital*.



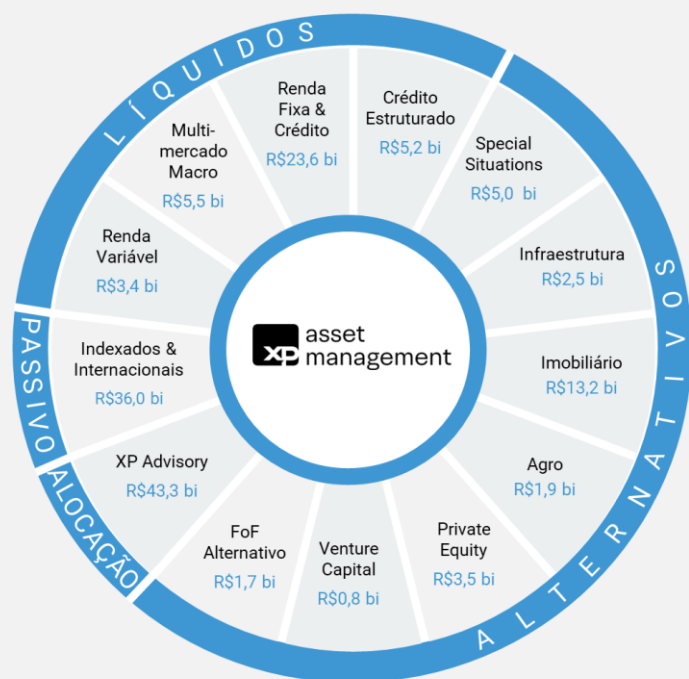
Somos a Asset mais completa do Brasil

R\$162 bi sob gestão*

4,0 milhões de cotistas

13 estratégias

+165 profissionais



Independência com Robustez

Combinação da solidez da XP Inc. com um modelo de Asset Independente.

Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multi-mesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados a performance e partnership meritocrática.

Inteligência Compartilhada

Integração recorrente entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.

Fontes: *Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento: - 31/10/2023. Estratégias: Gerencial XP Asset Management, data 31/10/2023.

2. Carta do Gestor



Carta do Gestor

Prezados investidores,

O terceiro trimestre de 2023 foi marcado por uma melhora no ambiente de crédito frente ao início do ano, com reduções nos *spreads* e início do ciclo de redução da Taxa SELIC. As emissões via mercado de capitais apresentaram ampla retomada nos últimos três meses (retomada esta que se iniciou no final do segundo trimestre). O mês de setembro representou o maior volume mensal de emissão no ano, com R\$ 57 bilhões e mais de 300 operações. Essa significativa melhora sinaliza ao menos uma trégua ao cenário desafiador no mercado de crédito derivado principalmente dos acontecimentos com Americanas e Light, no início do ano. O COPOM (Comitê de Política Monetária) reduziu em 50bps a taxa básica de juros nas três últimas reuniões, levando a taxa básica de juros a 12,25% a.a. Com a Taxa SELIC em tendência de queda e inflação mais benigna, o gestor acredita que as emissões via mercado de capitais devem seguir em aceleração no próximo trimestre, assim como uma política monetária menos contracionista é benéfica ao mercado imobiliário. A poupança, por sua vez, segue com captação líquida negativa no ano, com saída de R\$ 70,22 bilhões em 2023.

Quanto ao mercado imobiliário, os lançamentos na cidade de São Paulo apresentaram queda no último trimestre, principalmente no segmento de médio/alto padrão, em linha com o esperado pelo time de gestão. O acumulado de 12 meses encerrados em setembro trouxe queda de 16,5% no número de unidades lançadas. Ainda assim, o VSO (vendas sobre oferta) seguiu positivo, com alta de quase 7% YoY, chegando a 54,5% no final do trimestre. A comercialização acumulada de 12 meses apresentou alta de 9% YoY, para quase R\$ 40 bilhões.

Os números reforçam a visão do gestor de trabalho mais intenso na comercialização de estoques. A perspectiva de novas reduções da taxa básica de juros, aliada ao arrefecimento da alta dos custos de insumos para construção, traz perspectivas positivas para o mercado imobiliário no curto e médio prazo. No segmento econômico, a implementação do novo MCMV (Minha Casa Minha Vida) e, em São Paulo, do programa Pode Entrar também são fatores que tendem a impulsionar a retomada do segmento, de modo que as incorporadoras focadas nos produtos MCMV tendem a ter bons desempenhos nos próximos meses. Empresas listadas do setor voltaram a realizar emissões de ações, prevendo boas perspectivas ao segmento. No segmento de média/alta renda, setor mais diretamente afetado pelos efeitos de juros altos e preços de insumos, o momento segue sendo de maior cuidado com redução do volume de lançamentos e intensificação da velocidade de venda de estoque pronto e em construção.

No segmento de loteamentos, o mercado permanece aquecido. De acordo com pesquisa do Sinduscon/MG, o VGV do segundo trimestre foi de R\$ 725 milhões, aumento de 46,7% frente ao período anterior. Vale destacar que este segmento não tem fácil acesso à operações de financiamento via bancos, como ocorre nas incorporações verticais, o que abre espaço para operações de securitização no mercado de capitais, tal como os diversos ativos investidos pelo Fundo.

A equipe de gestão segue monitorando o elevado número de entregas dos próximos meses da expressiva safra de lançamentos de 2020 e 2021. A taxa média de juros do financiamento imobiliário apresentou estabilidade no trimestre, alcançando o patamar de 11,35% a.a. O gestor espera que novos cortes da Taxa SELIC levem a novas reduções nas taxas de juros e, consequentemente, contribuam para manutenção do bom ritmo do setor, entretanto tal queda tem sido impedida pelos constantes saques líquidos da poupança, levando os bancos a comporem o *funding* do setor com alternativas mais caras como LCIs e LIGs.

Ainda que o cenário se mostre mais positivo frente aos últimos meses, o momento ainda é de serenidade e trabalho de seleção e monitoramento intenso e minucioso das operações pela área de gestão. Neste contexto, destacam-se no trimestre:

1. A robustez da estrutura de garantias das operações do Fundo, conforme disposto no regulamento e exemplificado através das novas alocações com grande sobrecolateralização, no caso dos CRIs GR Group (Pág. 10) e Buriti (Pág. 18);
2. A entrega com sucesso das obras de diversos projetos ao longo dos últimos meses, tal como nos CRIs Jardins Boulevard, Wanderlust Experience Hotel e BrDU Urbanismo;
3. O elevado nível de pulverização do portfólio e das carteiras que servem como lastro das operações, resultando em importante mitigação de risco;
4. A ótima estrutura de capital do Fundo, inclusive com um nível de liquidez mantido em média abaixo de 10%, conforme estratégia de maximização da eficiência no uso do capital, sem prejuízo do trabalho intenso em novo *pipeline* que poderá criar futuras oportunidades de investimento.

Carta do Gestor

Visando trazer mais transparência ao investidor, e assim como realizado no primeiro semestre do ano, nas próximas páginas é apresentada uma análise detalhada do desempenho de cada CRI investido, incluindo informações sobre visitas, pontos de atenção e rating interno de cada operação, conforme avaliação do time de gestão.

Ainda, em linha com alguns questionamentos recebidos sobre os números de inadimplência divulgados nos Relatórios Gerenciais, foi acrescentada uma seção (Páginas 8 – 11) detalhando as principais métricas de monitoramento dos ativos, que, na visão do gestor, são a melhor forma de avaliar a saúde do portfólio.

Todas as informações quantitativas dos CRIs apresentadas neste relatório se referem ao fechamento das carteiras de Agosto de 2023, salvo se disposto contrário. Atualizações sobre os pontos de atenção aqui identificados serão trazidas ao longo do trimestre nos Relatórios Gerenciais.

3. Métricas de Monitoramento

Métricas de Monitoramento

Nesta seção, são apresentadas as principais métricas de monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo, bem como sua metodologia de cálculo e as principais considerações sobre os resultados. Na visão do gestor, a combinação destes dados com os relatórios qualitativos apresentados nas páginas subsequentes e nos Relatórios Gerenciais mensais são a melhor maneira de analisar a saúde do portfólio.

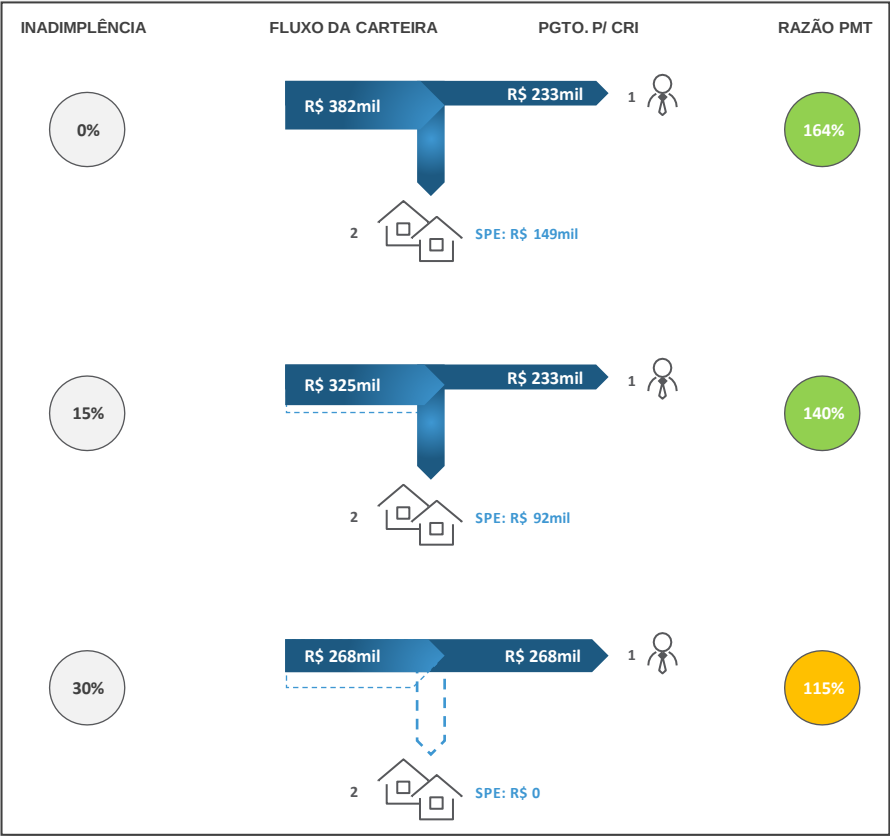
RAZÃO DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL / PMT

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

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

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

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



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

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

Por último, é importante ressaltar que no Relatório do Gestor alguns CRIs tem a observação “-” no campo da Razão. No caso do portfólio do HABT11, isso acontece nos CRIs em que não há amortização mensal programada, principalmente em operações com estrutura full cash sweep, onde, após o pagamento das despesas e juros, todo o valor remanescente é utilizado para amortização extraordinária do CRI. A SPE apenas irá receber valores após o CRI estar quitado. Nestes casos, a Razão de Garantia Saldo Devedor e o LTV são mais representativos do desempenho das carteiras de recebíveis dos projetos.

Fonte: XP Asset Management

Métricas de Monitoramento

LOAN-TO-VALUE (LTV)

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

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

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

RAZÃO DE GARANTIA GERAL

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

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

INADIMPLÊNCIA

Recentemente, recebemos alguns questionamentos sobre o aumento da inadimplência média da carteira divulgada no Relatórios Gerenciais. Portanto, decidimos aproveitar este espaço para explicar em mais detalhes os monitoramentos de inadimplência feitos pela Gestora e o motivo pelo qual, de forma isolada, esta não é a métrica mais adequada para análise do portfólio, bem como a diferença entre inadimplência nas carteiras de recebíveis e inadimplência da operação.

Inicialmente, é fundamental destacar que os números apresentados se referem à inadimplência nas carteiras de recebíveis (mutuários atrasando suas parcelas mensais), e não no pagamento dos CRIs ao investidor (Fundo). As operações do Fundo são estruturadas de forma que existe um excesso relevante de recebíveis frente ao valor das PMTs mensais dos CRIs, já projetando um nível base de inadimplência nas carteiras.

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

$$\text{Inadimplência do empreendimento} = \frac{n^{\circ} \text{ de contratos inadimplentes}}{n^{\circ} \text{ contratos ativos}}.$$

Métricas de Monitoramento

INADIMPLÊNCIA

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

Quando há um aumento no número de contratos ativos, ou seja, novas vendas, é importante entender os critérios de venda do incorporador, se foram vendas saudáveis, feitas com análise de crédito/renda do comprador ou não. A tendência é que, conforme seja possível observar o histórico de pagamentos desses novos mutuários, alguns se tornarão inadimplentes – ou seja, não é uma melhoria 100% sustentável.

Quando há uma redução no número de contratos inadimplentes, ela pode acontecer por dois motivos: (i) clientes que estavam inadimplentes quitaram as parcelas em atraso e voltaram a pagar, ou (ii) distratos. A melhora na carteira e, consequentemente, no risco do CRI, acontece apenas quando há a primeira situação, ou quando há menos distratos do que novas vendas. Abaixo, trazemos uma tabela com exemplo numérico para tentar ilustrar que nem sempre a melhora no percentual da inadimplência significa que houve uma melhora na carteira.

	abr-23	mai-23	jun-23
Lotes Totais	450	450	450
Ativos	290	280	270
Adimplentes	250	250	250
Inadimplentes	40	30	20
Estoque	155	165	175
Quitados	5	5	5
Novas Vendas	-	0	0
Distratos	-	10	10
Vendas Líquidas	-	-10	-10
% Inadimplência	13,8%	10,7%	7,4%

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

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

Para que seja possível chegar a conclusões a respeito da evolução do status da carteira, fazemos mensalmente esse controle do número de distratos e novas vendas. Além disso, o mercado e as gestoras não usam sempre a mesma métrica de inadimplência, podendo considerar inadimplente apenas os mutuários com mais de 03 parcelas em aberto, por exemplo. Ainda, alguns fundos optam por divulgar a inadimplência líquida acumulada – que é calculada com base no valor não recebido em comparação ao valor esperado.

Vale elucidar também que nível de inadimplência mais alto não significa necessariamente que o ativo está tendo uma performance ruim. O percentual de inadimplência da carteira varia de acordo com diversas características do projeto, como região geográfica e padrão construtivo. Desta forma, as operações são estruturadas já considerando estas particularidades, e em paralelo são exigidas grandes margens de recebíveis e garantias fortes. Como há grandes excedentes de carteira versus saldo do CRI, as operações tendem a aguentar níveis mais altos de inadimplência e, mesmo assim, permanecerem saudáveis.

Por estes motivos, em nossa visão, a melhor métrica para acompanhamento da saúde do fluxo de recebíveis é a Razão Garantia PMT (explicada na página 3), que trazemos mensalmente na seção de Composição da Carteira do relatório. Ainda assim, reforçando o compromisso da gestora com a transparência de informações, foram apresentadas em mais detalhes as variações relevantes na inadimplência das carteiras ao longo deste relatório.

4. Rating



Rating

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

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

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

METODOLOGIA

Abaixo, seguem os 08 parâmetros avaliados para cada CRI e os pontos de análise em cada um deles. A partir da definição de notas de 1 a 10 para cada parâmetro, são aplicados os pesos (conforme tipo da operação) e definida a nota do CRI para apuração do rating.

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

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

Fonte: XP Asset Management

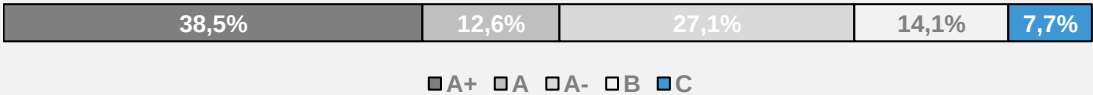
Rating

Abaixo, segue um resumo dos CRIs da Estratégia Core¹ do portfólio em 29 de Setembro com a análise do enquadramento das Razões de Garantia e o rating interno de cada um. Na sequência, fazemos uma análise detalhada e descritiva de cada CRI.

RESUMO DOS RATINGS

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	% PL Fundo	LTV ⁴	Razão Garantia PMT ⁵	Razão Garantia Geral ²	Rating
CRI Ipioca Beach Residence	Vert (Única)	12,00%	IPCA	24/11/2027	6,53%	39%	166%	220%	A+
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	5,67%	58%	136%	129%	A-
CRI GR Group	Opea (Sênior)	12,00%	IPCA	26/06/2029	3,51%	54%	1048%	406%	A-
	Opea (Mezanino)	15,30%	IPCA	26/06/2029	1,91%	70%	707%	292%	A-
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	5,29%	43%	129%	175%	A-
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	2,62%	49%	-	235%	A-
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	1,69%	90%	-	127%	B
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	4,03%	42%	360%	246%	A+
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	3,24%	29%	204%	189%	A+
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	3,01%	24%	394%	378%	A+
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	2,92%	56%	494%	133%	A
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	2,69%	33%	314%	258%	A+
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	2,49%	42%	89%	98%	C
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	2,41%	52%	163%	129%	A-
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	2,29%	44%	-	132%	B
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	2,28%	46%	178%	145%	A
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	2,24%	65%	155%	181%	A+
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	2,15%	82%	-	100%	B
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	1,74%	28%	310%	400%	A+
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	1,67%	-	-	-	C
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	1,59%	40%	215%	165%	A+
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	1,56%	41%	179%	239%	A
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	1,56%	54%	137%	132%	A
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	1,52%	49%	244%	196%	A+
	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	1,20%	34%	-	179%	A+
CRI Edifício Sky	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	0,31%	42%	-	143%	A+
	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	1,49%	66%	-	-	B
CRI Vila Mariana SPE	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	1,10%	57%	114%	142%	C
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	0,29%	72%	88%	111%	C
	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	1,19%	57%	-	156%	B
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	1,16%	52%	145%	149%	A+
CRI Buriti	Virgo (Sênior)	9,00%	IPCA (-)	15/08/2030	1,13%	34%	1428%	626%	A
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	0,99%	36%	92%	247%	B
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	0,97%	34%	174%	157%	B
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	0,80%	18%	417%	405%	A+
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	0,53%	60%	-	142%	C
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	0,50%	41%	250%	222%	A
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	0,35%	38%	222%	339%	A+
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	0,24%	31%	322%	319%	B
CRI Cond. Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	0,17%	14%	-	173%	B

RATINGS (% P.L³)



¹ Nesta tabela não foram inclusos os ativos (i) CRI Maráu Mar Residence, dado que o ativo foi vendido em sequência, (ii) CRIs Leão Dourado, Jardim Novo Horizonte e Natural Ville, que tiveram vencimento antecipado decretado em 2021 e 2022, e são tratados em mais detalhes ao final do relatório, e (iii) Operações caracterizadas como alocação tática do Fundo.

² Razão de Garantia Geral = Valor Presente Elegível da carteira / Saldo devedor líquido da dívida.

³ Para efeito de cálculo do percentual, foram considerados apenas os ativos Core descritos no item (i).

⁴ Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

⁵ Não aplicável – Operações com estrutura full cash sweep.



5. Análise Detalhada

Ativos Core

Análise Detalhada – Ativos Core

CRI IPIOCA | 6,53% do PL | Rating A+

Operação lastreada na cessão dos recebíveis do Ipioca Beach Residence, empreendimento de multipropriedade localizado na praia de Ipioca em Maceió – AL.

O projeto encontra-se 90% vendido e as obras já foram concluídas. Em visita presencial do time de gestão, foi possível evidenciar nível de ocupação elevado e boa organização da equipe responsável pela operação do hotel, pontos que contribuem para o excelente desempenho da carteira de recebíveis.

Em paralelo, será integralizada em breve pelo Fundo nova emissão de CRI com a devedora, contendo um pacote robusto de garantias adicionais já realizadas.



CRI BRDU URBANISMO | 5,67% do PL | Rating A-

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária da carteira de recebíveis de 06 loteamentos da BrDU Urbanismo. As obras do Alta Vista Parque, localizado em Rondonópolis – MT, foram concluídas em setembro/2023 e a energia elétrica ativada no local.

Conforme divulgado na versão anterior deste relatório, foi possível observar aumento da inadimplência da carteira no início do ano, que se estabilizou deste então. Apesar do desempenho aquém do esperado, o CRI segue adimplente e com todos os fundos enquadrados. A Razão de Garantia Geral, que considera apenas os contratos adimplentes, é de 129%, indicando excesso relevante de recebíveis frente ao saldo da dívida. A operação conta ainda com 653 unidades em estoque, totalizando valor estimado de R\$ 11,1MM.

Em julho de 2023, foi formalizada a troca do controle societário da BrDU. O novo controlador é um *player* bastante capitalizado e com experiência relevante no setor, tendo inclusive já atuado na diretoria da BrDU em anos anteriores. Como condição precedente para a aprovação da alteração, foi formalizada via AGT amortização extraordinária adicional à operação no montante de R\$ 120.000/mês durante o primeiro semestre de 2024.

Em paralelo, e em linha com as estratégias apresentadas pelo novo controlador, a companhia vem implementando uma série de medidas para melhora da carteira de recebíveis, incluindo:

- i. Política mais incisiva de cobrança, notificação e distrato de clientes inadimplentes – Com novos aportes de capital na companhia, a mesma ganhou força para buscar acordos judiciais com os devedores da carteira, ou então realizar o distrato e revenda posterior dos lotes;
- ii. Realização da primeira feira de bairro em Imperatriz – MA (Residencial Verona I e II) em agosto, resultando em 15 vendas e boa visibilidade do loteamento na região. A prefeitura vem se movimentando para tapar buracos nas ruas do local;
- iii. Parceria com construtores locais em Luziânia – GO (Parque do Cerrado) resultando em novas vendas e aumento do interesse em construção de casas no loteamento. Além disso, a companhia investiu na roçagem do local, melhorando o aspecto visual, e a prefeitura deve realizar obras nas áreas verdes, bem como construir casas populares e prédios comunitários no bairro;
- iv. Aumento do investimento em marketing e equipe de vendas.



O time de gestão segue próximo da BrDU, realizando reuniões periódicas para monitorar e questionar os resultados destas medidas na carteira de recebíveis.

Análise Detalhada – Ativos Core

CRI GR GROUP | 5,42% do PL | Rating A- (sênior) / A- (mezzânino)

Operação lastreada na cessão dos recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o timeshare do clube de férias Wyndham Club. O GR Group possui mais de 23 anos de existência e diversos projetos espalhados pelo Brasil – Incluindo hotéis, resorts, parques aquáticos e temáticos, loteamentos, entre outros.

Os recursos integralizados foram destinados para o pré-pagamento de CRI anterior e ao financiamento da conclusão das obras dos empreendimentos Pitangui e Barretos C. O empreendimento Pitangui, localizado em Natal, já está em obras e acumula um percentual de 42,62% de obra executada (Out/23). As equipes de execução estão distribuídas no empreendimento e os principais serviços em execução nesse momento são as instalações elétricas e hidráulicas, execução de revestimento em argamassa interno, externo e impermeabilização. A obra vem apresentando uma baixa produtividade nos últimos meses, devido ao atraso no início de algumas atividades, e foi realizado um replanejamento recente, que deverá aumentar a evolução nos próximos meses, atingindo 50% de obra ainda em 2023. A equipe de engenharia vem cobrando de perto a evolução e avaliando novos ajustes de cronograma e estratégias para recuperar a diferença.

Ainda, o Fundo vem trabalhando junto à securitizadora e devedora para regularizar a boletagem na conta do patrimônio separado, dada confirmação recente de quitação e liberação das garantias do CRI anterior, bem como na contratação de registradora dos créditos imobiliários, especialmente no que tange os recebíveis oriundos de cartões de crédito, conforme disposto na nova regulamentação vigente. As tratativas tiveram avanços consideráveis e devem ser concluídas até o final de novembro. A Razão de Garantia Geral do CRI é de 292%, e o rating do ativo reforça a grande sobrecolateralização da estrutura e que não são necessárias novas vendas para pagamento da operação dentro do prazo contratado.

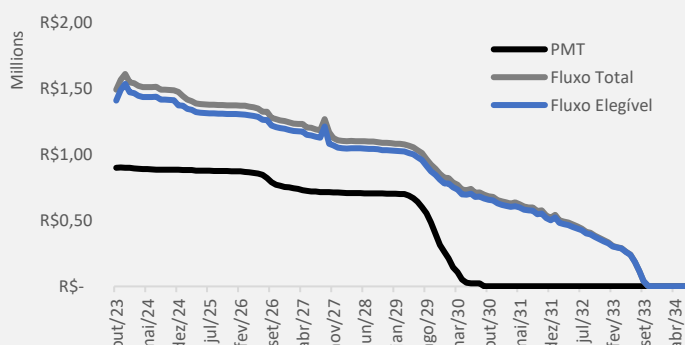


CRI CHATEAU DU GOLDEN LAGHETTO | 5,29% do PL | Rating A-

Operação lastreada na cessão da carteira de recebíveis do empreendimento de multipropriedade Château du Golden, localizado em Gramado – RS.

As obras do empreendimento foram concluídas em abril/2022. A rescisão do contrato de prestação de serviço de gestão e comercialização da carteira com o grupo WAM, informada no último relatório, foi concluída com sucesso. Desde então, a inadimplência da carteira segue em nível bastante confortável de 5,3% (Set/2023).

Mesmo com o aumento da PMT a partir de setembro/2023, o fluxo de recebíveis adimplente é mais que suficiente para pagamento das parcelas. As vendas dos últimos 6 meses acumularam +250 frações líquidas (já descontando distratos), e o empreendimento está 76,8% vendido. Além disso, a operação possui cauda de carteira relevante após o vencimento, conforme gráfico abaixo.



Fonte: XP Asset Management

Análise Detalhada – Ativos Core

CRI INFINITY | 4,31% do PL | Rating A- (sênior) / B (subordinada)

O empreendimento Infinity, incorporado pelo Grupo TMI, foi lançado em outubro/2021, e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais de alto padrão construtivo. O projeto está 61% vendido, e já foram integralizados R\$ 34,29MM do total de R\$ 72,17MM da emissão.

A obra está em fase de estrutura, com 54% executado, evolução melhor que o planejado, e vem apresentando boa produtividade nas atividades como alvenaria, instalações, massa e contrapiso interno. O prazo de conclusão do empreendimento é dezembro/2025 e a tendência está em linha com o pactuado. O projeto está com uma equipe grande de execução e bastante controle por parte da incorporadora e construtora, que vem tomando frente na antecipação das contratações de material e mão de obra, mantendo sempre o ritmo ideal de obra.



Atualmente, a carteira possui apenas 6 mutuários inadimplentes, em vista de dificuldades econômicas dos mesmos na região, e a equipe de gestão do Fundo segue monitorando as negociações de pagamento das parcelas em atraso entre a devedora e os compradores. O rating da série subordinada é penalizado em vista da necessidade, já prevista no início do CRI, de novas vendas para composição de carteira de recebíveis suficiente para enquadramento das Razões de Garantia conforme novas tranches são integralizadas.

CRI PARQUE DOS PODERES | 4,03% do PL | Rating A+

Operação que conta com garantia de recebíveis e estoque de loteamento aberto em Sorriso – MT, localizado em região que faz parte de planejamento urbanístico do município para criação de novo polo na cidade, incluindo a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

O adensamento da primeira fase, que já possui o TVO emitido, vem acontecendo de forma satisfatória, com diversas casas em construção. A segunda fase do empreendimento já está com 97% de execução de obra, agora em etapa final com foco na conclusão da sinalização viária, rede elétrica e paisagismo.

A data de entrega prevista era setembro/2023, mas a equipe responsável optou pela conclusão prevista em dezembro, dado que a época de estiagem inviabiliza a execução do plantio. A nova data ainda está dentro do prazo contratual com os clientes, sem gerar preocupações adicionais nesta frente.

O desempenho da carteira de recebíveis segue excelente, com média de 32 vendas/mês, alcançando 77,7% das vendas e inadimplência de apenas 3,3%.



CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES II | 3,24% do PL | Rating A+

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

A carteira de recebíveis já performada é mais que suficiente para pagamento da dívida, com Razão de Garantia Geral atual em 189%. Nos últimos meses, a devedora vem realizando parcerias com construtores locais no empreendimento em Rondonópolis, visando a melhora do adensamento e venda de estoque remanescente.



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL | 3,01% do PL | Rating A+

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Loteamento Montserrat. O empreendimento conta com 1.587 lotes e está localizado no município de Nova Mutum – MT, segundo maior produtor de grãos do estado.

As obras já foram concluídas e o TVO emitido. O projeto encontra-se 99% vendido, e o LTV da operação segue caindo conforme a dívida é amortizada, atualmente em 23,93%. O rating do ativo reflete tanto a qualidade da carteira de recebíveis quanto a expertise da loteadora na comercialização e gestão da carteira.



CRI JARDINS BOULEVARD | 2,92% do PL | Rating A

Operação lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia – CE. As obras foram concluídas com sucesso no primeiro trimestre do ano.

O projeto encontra-se 80,3% vendido, e a inadimplência segue em patamar saudável, representada por apenas 31 mutuários do total de 434 contratos ativos. A carteira de recebíveis atual já é suficiente para quitação da operação dentro do prazo contratado.

Nos últimos 6 meses, a operação amortizou aproximadamente 10% do saldo devedor, um ritmo mais acelerado diante dos recebimentos robustos da carteira.



CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL | 2,69% do PL | Rating A+

Empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel, que conta com 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações.

As obras foram concluídas e a inauguração ocorreu em junho/2023, dentro do prazo desafiador que havia sido pactuado. Em paralelo, a carteira de recebíveis segue com desempenho satisfatório, apresentando volume de vendas positivo. Nos últimos meses, também foi possível ajustar o fluxo operacional de pagamento de recursos oriundos de cartão de crédito, que agora vêm sendo transferidos com mais celeridade à conta da operação.

Em vista do cenário positivo do CRI, o Fundo optou por conceder um período curto de amortização reduzida da operação, até dezembro/2023, sendo formalizado que será amortizado valor adicional em compensação a partir de 2024.



CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT | 2,49% do PL | Rating C (sênior)

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos. As obras do projeto já foram concluídas.

A operação segue com sua Razão de Garantia PMT desenquadrada – O valor das amortizações vem sendo impactado por alterações na curva de pagamentos do CRI, conforme mencionado no relatório anterior, que vem beneficiando investidores da série subordinada em detrimento dos CRIs sêniores. Ainda assim, o Saldo Devedor da operação segue diminuindo conforme a dívida é amortizada.



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI OLÍMPIA | 2,41% do PL | Rating A-

Operação lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos. A última etapa teve o Habite-se expedido em julho/2019. Os recursos integralizados foram utilizados para pré-pagamento do CRI anterior e outras dívidas da companhia.

O projeto encontra-se 80,0% vendido, e a inadimplência da carteira vem caindo, atualmente em 5,7%. Até então, o Fundo recebeu R\$ 921,5 mil na forma de amortização extraordinária da operação, referente ao mecanismo proposto de cash sweep, o que contribuiu para a redução do saldo devedor no período.

A combinação do desenvolvimento da carteira, com um avanço nas vendas e giro de clientes inadimplentes, juntamente com a redução por amortização extraordinária da dívida impulsionou a Razão de Garantia Geral para patamares superiores a 130% em setembro/2023.



CRI CUMARU SP GOLF | 2,29% do PL | Rating B

Operação lastreada em CCBs, que conta com a garantia dos recebíveis de incorporação vertical localizada em frente ao São Paulo Golf Club, em São Paulo – SP. O Fundo possui participação apenas nas séries sênior da emissão.

A obra está 99,89% executada e o Habite-se já foi emitido. O foco dos serviços finais está no térreo, com a finalização de pequenos pontos de civil, instalação de todo mobiliário e execução da estrutura do anexo, que contempla parte da área de lazer do empreendimento.

Estas atividades já deveriam ter sido entregues, porém o ritmo de execução dos serviços não atingiu o planejado. A expectativa de conclusão é no primeiro trimestre de 2024, prazo desafiador que exigirá bastante foco da construtora para mobilizar os materiais e executar a obra de forma rápida, sem impactar o dia a dia do condomínio, que já está funcionando com moradores no local.

Os repasses de financiamento seguem acontecendo, mas em ritmo abaixo do esperado. Alguns clientes não conseguiram aprovação bancária, enquanto outros estão aguardando o término da obra para seguir com o financiamento. Nos casos de dificuldade de aprovação, os imóveis devem ser distratados e revendidos posteriormente. Desde o início do ano, foram recebidos R\$ 11,2MM a título de repasse.

A Razão de Garantia Geral da série sênior é de 132%, e o CRI conta ainda com 20 unidades em estoque (81% vendido) – Excesso de garantias satisfatório frente ao saldo da dívida. Ainda assim, a equipe de gestão vem intensificando a cobrança sobre a devedora, através de:

- Envio de notificação formal por parte da securitizadora solicitando esclarecimentos sobre a conclusão das obras e repasses de financiamento;
- Reuniões e visitas presenciais recorrentes com a equipe da Hanei sobre os esforços de vendas do estoque remanescente – A companhia vinha trabalhando com preço/m² bastante elevado em comparação à outros projetos na região, em vista da qualidade diferenciada do projeto, mas prejudicando o ritmo de vendas;
- Contratação de relatório adicional de monitoramento, incluindo vistoria e laudo de avaliação das unidades em estoque, apuração de condomínio/IPTU em atraso e visita às imobiliárias (cliente oculto).



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI LOTEAMENTOS RECEL | 2,28% do PL | Rating A

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

O desempenho da operação segue bastante satisfatório, com a Razão de Garantia PMT média dos últimos 6 meses em 167,5%. O rating desta operação é penalizado por nível de inadimplência acima da média, em vista de característica típica da economia da região. Com isso, algumas unidades ficam inelegíveis pelo critério do Fundo, mas o mutuário segue pagando suas parcelas mensais em atraso. Ainda, periodicamente, a companhia executa e recompra em leilão parte das unidades inelegíveis. Essa estratégia tem se mostrado bastante eficaz na melhora do fluxo de recebíveis, dado que os lotes vêm sendo revendidos com rapidez e à preços superiores.

CRI VILLAREDO BARRA | 2,24% do PL | Rating A+

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

A obra vem evoluindo bem, hoje com 93% do total já executada, porém com pequenos desvios no serviço de pavimentação, que empurrou a entrega para dezembro/2023, ainda dentro do prazo pactuado com os clientes. Os serviços em andamento são pavimentação, calçadas e edificações. As praças do empreendimento também apresentaram bom avanço, principalmente a de boas-vindas, que está sendo preparada para um evento com os clientes em outubro/2023.

A carteira de recebíveis segue com desempenho bastante positivo, com apenas 4 unidades em estoque e inadimplência de 1,7%. Em novembro, a equipe de gestão do Fundo pactuou com a devedora a liberação do recurso excedente do Fundo de Obras (R\$ 1,4MM) em troca de um cronograma de amortizações extraordinárias adicionais a partir de 2024 - Ponto que, além de reforçar o caixa da devedora no curto prazo, traz mais conforto à operação como um todo.



CRI ALTA VISTA | 2,15% do PL | Rating B

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis, MT. O empreendimento é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021.

As obras começaram no primeiro semestre de 2022, e hoje o percentual executado é de 74%. A mesma vem apresentando avanço contínuo e estável, resultando evolução 5% acima do planejado.

As atividades de supraestrutura estão em fase final, enquanto as atividades de alvenaria continuam progredindo consideravelmente. Além destes serviços, os revestimentos internos e a infraestrutura elétrica e hidráulica seguem evoluindo de forma satisfatória. A obra está sendo executada com bastante controle pelo time de engenharia responsável, com efetivo médio de 90 funcionários e prazo final de entrega em dezembro/2025.

O projeto está 79% vendido, mas o rating do CRI foi penalizado pois inadimplência da carteira voltou a aumentar nos meses recentes, conforme episódio similar no início do ano, que foi sanado com sucesso. A devedora concluiu as negociações com os mutuários para que estes regularizem os pagamentos, sendo que quase 100% dos atrasos já foram pagos no início de novembro – Foram recebidos R\$ 1,1MM a título de pagamentos em atraso no início do mês. O time de gestão segue acompanhando de perto a evolução das tratativas, e travou temporariamente as liberações dos reembolsos de obra até a confirmação do avanço nas negociações e pagamentos.

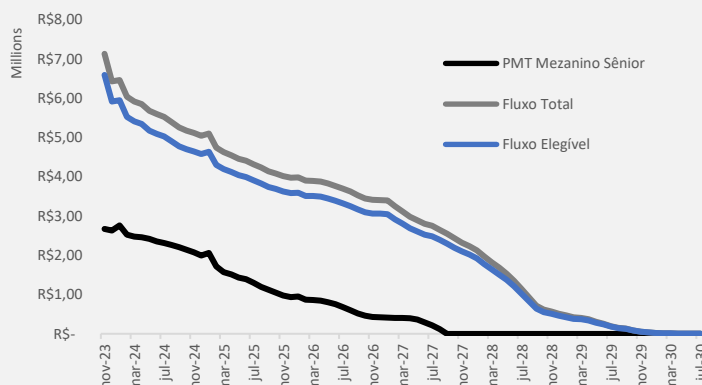


Análise Detalhada – Ativos Core

CRI HOT BEACH SUÍTES | 1,74% do PL | Rating A+

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

A inadimplência da carteira permaneceu estável durante o trimestre, e o projeto segue 98% vendido. Em setembro/2023 houve aumento das PMTs, conforme previsto, e a série da operação investida pelo Fundo permanece enquadrada com bastante folga de recebimentos frente ao novo valor. Em vista do aumento, será necessária adição de recursos ao Fundo de Reserva para manter o valor mínimo de 2 PMTs – A recomposição será feita ao longo dos próximos 6 meses, conforme já acordado com a devedora.



CRI VILA MADALENA SPE | 1,67% do PL | Rating C

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

Em vista do início de ano mais desafiador, a companhia optou por adiar o lançamento oficial e início das obras do projeto, o que segue penalizando o rating da operação. O novo lançamento está previsto para o primeiro trimestre de 2024, e o Fundo vem negociando a adição de garantias e condições comerciais revisadas.

Apesar deste cenário, o pacote de garantias atual já é bastante robusto e o histórico da companhia devedora traz conforto ao Fundo quanto à operação. A companhia segue pagando as PMTs de juros mensais com recursos próprios, sem maiores considerações.

CRI PORTO POXIM | 1,59% do PL | Rating A+

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Residencial Porto Poxim. As obras do loteamento já foram concluídas e o TVO foi emitido.

Em vista do aumento de inadimplência verificado no primeiro trimestre, a devedora iniciou estratégia de notificação e distrato dos clientes que não estavam pagando suas parcelas.

A Razão de Garantia geral da operação é de 165%, indicando que a carteira de recebíveis atual tem excesso considerável frente ao saldo da dívida, e a Razão de Garantia PMT média nos últimos seis meses foi de 217% - ou seja, para cada real de PMT, circulou na conta da operação R\$ 2,17 oriundos de recebimentos do projeto



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI CAPIVARI RESIDENCE | 1,56% do PL | Rating A

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

As obras já foram concluídas e a carteira segue com desempenho positivo. A companhia intensificou os esforços de venda em agosto e setembro, com média de 68 cotas/mês vendidas neste período, bem como reduziu a inadimplência da carteira, atualmente em 9,3%.

Ainda, o Fundo vem monitorando de forma próxima as transferências semanais de recebimentos de cartão de crédito à conta do CRI, que vem sendo cumpridas, sem mais considerações.



CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE I | 1,56% do PL | Rating A

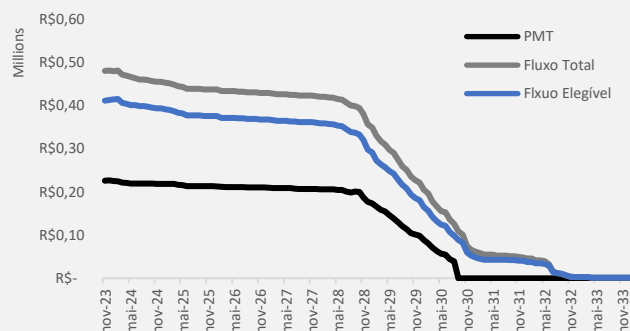
O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. A companhia segue vendendo os lotes da quadra adicional, lançada recentemente, em ritmo satisfatório.

Além disso, a inadimplência caiu para 7,1%, representada por apenas 21 mutuários inelegíveis. Em outubro, foi realizada a amortização extraordinária da CCB 02 e liberação da garantia do terreno correspondente. O Fundo acordou com a companhia que, em 90 dias, deverão atingir um determinado nível de performance da carteira, amortizar a dívida extraordinariamente em até R\$ 1MM ou adicionar nova garantia correspondente, de forma a trazer ainda mais conforto à operação.

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL | 1,52% do PL | Rating A+

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.

A carteira de recebíveis segue com desempenho estável nas frentes de vendas e inadimplência. Conforme gráfico ao lado, a carteira atual é mais que suficiente para pagamento das PMTs até o final da operação.



CRI EDIFÍCIO SKY | 1,51% do PL | Rating A+ (sênior) / A+ (subordinada)

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

As obras foram concluídas em dezembro/2022, e o Habite-se já emitido. Em visita presencial ao empreendimento, foi possível observar a boa qualidade do produto entregue e diversos moradores já realizando obras em suas unidades.

Até o momento, o Fundo recebeu R\$ 20,5MM a título de amortização da dívida – Ritmo mais lento que o esperado em vista de atrasos nas aprovações junto aos bancos. A carteira atual, totalizando R\$ 15,3MM, já é suficiente para pagamento do saldo devedor remanescente (R\$ 11,9MM), e a operação possui ainda 61 unidades em estoque, somando VGV de aproximadamente R\$ 19MM.



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI VILA MARIANA SPE | 1,49% do PL | Rating B

Operação que tem como garantia a Alienação Fiduciária de Imóveis e a cessão fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo.

O projeto encontra-se 15% vendido, e a companhia iniciou as obras em agosto/2023. Em paralelo, o Fundo negociou a adição de garantias e condições comerciais mais robustas à operação, que devem entrar em vigor através de novo CRI mediante cumprimento de condições precedentes. No momento, a operação segue com seu pagamento de juros mensal adimplente.



CRI OCEAN BARRA RESIDENCE | 1,10% do PL | Rating C (sênior) / C (subordinada)

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE, bem como aval de sócios da desenvolvedora, alienação fiduciária de quotas da SPE, entre outras.

As obras estão paralisadas, em vista de problemas de gestão e condução das atividades já identificados pelo Fundo e pontuados no último relatório de monitoramento. A ação da troca da gerenciadora foi um ponto importante para a identificação de todos os problemas e atuação na cobrança direta junto à devedora.

Toda a infraestrutura do loteamento está concluída e a parte elétrica foi iniciada, porém as áreas comuns e de lazer possuem ainda várias frentes a serem executadas, sendo hoje o maior desafio para a conclusão.

As dificuldades na obra vêm afetando a carteira de recebíveis do projeto, através da queda no valor recebido mensal e movimentações de distrato de alguns compradores.

O Fundo, ao longo do tempo, buscou diversas soluções aos problemas dentro do contexto da operação vigente, visando a sequência das obras e cumprimento das obrigações do CRI, mas as tratativas não avançaram positivamente. Desta forma, está sendo formalizado o vencimento antecipado do papel, para que se dê início ao processo de execução, e então ocorra a retomada da saúde do CRI e/ou monetização do pacote de garantias.

Destaca-se que o loteamento já está com 77% de obra executada e a carteira está 88% vendida. Ainda, o Fundo não vem distribuindo resultado aos cotistas referente à este projeto há algum tempo, ou seja, o evento de vencimento antecipado não impactará o resultado a ser distribuído nos próximos meses, em relação ao patamar atual. No mais, após a resolução da situação, através da retomada do projeto ou via garantias disponíveis, o ativo poderá gerar uma entrada de fluxo positiva ao Fundo.



CRI THREE DI | 1,19% do PL | Rating B

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A série integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim.

As obras foram concluídas e o Habite-se emitido. A individualização das matrículas demorou mais que o previsto, o que atrasou a amortização do CRI e penalizou a nota do mesmo, sendo certo que o ativo segue dentro do prazo contratado de pagamento. Em setembro, o Fundo recebeu R\$ 1,4MM a título de amortização extraordinária, e a expectativa é de recebimento de R\$ 4,5MM em novembro.

A companhia segue aportando recursos mensalmente para pagamento da PMT de juros mensais até a quitação. A Razão de Garantia geral é de 156%.



Fonte: XP Asset Management

Habitat Recebíveis Pulverizados – FII

B3: HABT11

Relatório de Monitoramento de Ativos | 3T2023

Análise Detalhada – Ativos Core

CRI VILLA BELLA RESIDENCE | 1,16% do PL | Rating A+

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella, em Luziânia – GO. A carteira segue com desempenho saudável e todas as Razões de Garantia enquadradas.

O desempenho da carteira foi bastante positivo no trimestre – O projeto encontra-se 99% vendido, com média de 4 vendas líquidas no período, e a inadimplência permaneceu estável em 11,1%.



CRI BURITI | 1,13% do PL | Rating A

Nova operação do portfólio, lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim) localizados em Parauapebas no Pará, todos performados com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.

A operação apresenta um pacote de garantias bastante robusto – Incluindo aval da Buriti, uma das maiores loteadoras do país. A Razão de Garantia Geral é de 626%, reforçando a robustez das garantias da operação.



CRI D URBANISMO | 0,99% do PL | Rating B

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários de 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza.

O rating da operação é B porque a inadimplência na região vem aumentando ao longo do ano. Em abril, a pedido do time de gestão, a devedora intensificou as cobranças (telefone, WhatsApp, E-mail e notificações) com os clientes inadimplentes e criou uma campanha de repactuação das parcelas vencidas, desde que o cliente pague pelo menos 1 parcela.

Também foram passadas metas de recebimentos mensais para que o CRI volte a ter excesso de fluxo para pagamento da PMT. Ainda assim, a operação apresenta uma Razão de Garantia Geral de 248%, mostrando excesso de carteira frente ao saldo da dívida.



CRI BUSSOLARO EMPREENDIMENTOS | 0,97% do PL | Rating B

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

O desempenho das carteiras de recebíveis segue positivo e sem maiores variações. A Razão de Garantia Geral é de 157%. O rating do CRI foi penalizado no semestre em vista de recebimento pontualmente menor que o previsto, mas ainda com muito excesso frente ao valor das PMTs.



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL | 0,80% do PL | Rating A+

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.

O percentual de clientes inadimplentes apresentou redução no trimestre, e a Razão de Garantia geral é de 405%.



CRI ALLURE RESIDENCE | 0,53% do PL | Rating C

O Allure Residence é uma incorporação vertical localizada em Santo André, e foi projetado próximo às principais vias de acesso da região.

A obra vem apresentando produção bastante abaixo do ideal devido à falta de gestão da devedora. O time de engenharia do Fundo está em contato diário com a companhia, cobrando planejamento e entrega, porém o cenário ainda está desafiador do ponto de vista de evolução física.

Toda a contenção do projeto foi finalizada, estando em fase de acabamento interno e execução de fachada. A drenagem do piso do subsolo é a parte crítica de execução que ainda não foi executada. A previsão de conclusão escorregou para 2024 em vista da falta de mão de obra – Já aconteceram sucessivas trocas de empreiteiro nos últimos meses de obra. Este ponto vem acarretando o atraso na evolução dos serviços.



A maior parte do fluxo mensal de recebíveis já foi paga, restando apenas os repasses de financiamento após a entrega. A expectativa é de que as unidades vendidas já sejam suficientes para quitar a série sênior do CRI.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II | 0,50% do PL | Rating A

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).

A carteira segue com desempenho estável, com 90% do empreendimento vendido e Razões de Garantia com bastante folga frente aos mínimos estabelecidos.



CRI CIDADE JARDIM | 0,35% do PL | Rating A+

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. A carteira de recebíveis segue performando bem. Em setembro/2023 foi realizada uma amortização extraordinária parcial da dívida em R\$ 1.088.753,39, em linha com o disposto nos contratos sobre a recompra de créditos inadimplentes. Atualmente a operação tem 3,4 vezes mais créditos elegíveis em garantia do que o saldo devedor da dívida.



Análise Detalhada – Ativos Core

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE | 0,24% do PL | Rating B

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

As Razões de Garantia da operação seguem enquadradas, com bastante folga frente aos percentuais mínimos, e o projeto está 98,9% vendido, com apenas 3 lotes em estoque.

O relatório de auditoria da Baker Tilly sobre as Demonstrações Financeiras do CRI evidenciaram que, no último exercício, parte dos recursos do caixa do Patrimônio Separado foram aplicados em investimentos de títulos privados com uma taxa de remuneração indexada à inflação + 10,82% a.a. com vencimentos entre 2025 e 2034.

O time de gestão vem tratando o tema com a urgência necessária e questionou tanto o Agente Fiduciário quanto a Emissora sobre as aplicações realizadas fora dos critérios de Aplicações Financeiras Permitidas, definidas de forma clara no Termo de Securitização da operação.



CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE | 0,17% do PL | Rating B

Condomínio de casas em Parnamirim – RN, região metropolitana de Natal. O empreendimento tem fases já habitadas – incluindo a área comum do condomínio. Os recursos da operação foram destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.

A operação continua em período de repasse de financiamentos, e a exposição do Fundo já é mínima. Além da carteira a receber de aproximadamente R\$ 1MM, a operação conta ainda com o estoque das casas não vendidas para a quitação do saldo remanescente.



Atualização – Vencimentos Antecipados

CRI LEÃO DOURADO | 0,82% do PL

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

O estágio atual da execução é de avaliação e excussão dos imóveis – Foi contratada empresa especializada para este fim utilizando recursos disponíveis no patrimônio separado da operação. O valor atual provisionado em conta da operação para custeio de despesas e eventual pagamento aos investidores é de R\$ 466.031,82, sendo que foi amortizado extraordinariamente ao Fundo R\$ 218.982,30 em outubro/2023.



CRI JARDIM NOVO HORIZONTE | 0,38% do PL

Conforme delineado em assembleias anteriores, após a Cedente ter incorrido na Hipótese de Recompra Total dos Créditos prevista no Contrato de Cessão, em razão do descumprimento de obrigações previstas referentes à reenquadramento das Razões de Garantia e à recomposição do Fundo de Reserva, foi declarado vencimento antecipado da operação.

A carteira de recebíveis do projeto, loteamento localizado em São João Del Rey, segue com deterioração relevante de desempenho frente à análise inicial, verificada através do aumento da inadimplência e baixo adensamento no local, mas seguem ocorrendo recebimentos que totalizam cerca de R\$ 100.000/mês, valor que, após manutenção de despesas em conta, continua sendo pago às séries sêniores da operação – O Fundo segue abatendo seu custo de aquisição do ativo de forma relevante.

Em setembro/2023, a securitizadora convocou nova assembleia para deliberar sobre a possibilidade de início de processo criminal contra a devedora, em vista de novas evidências de fraude à execução. Os investidores solicitaram que mais informações sobre o caso fossem encaminhadas para que fosse possível então definir os próximos passos.



Atualização – Vencimentos Antecipados

CRI NATURAL VILLE | 0,16% do PL

Em julho de 2022, foi deliberada a Recompra Compulsória da operação, ocasionada pelo: (a) desenquadramento das Razões de Garantia; (b) descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia; e (c) descumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva.

O empreendimento, condomínio em Parnamirim – RN, não vinha apresentando desempenho satisfatório, dado baixo nível de adensamento verificado em visita presencial e inadimplência da carteira elevada.

A execução encontra-se em estágio ainda inicial – A devedora foi citada no processo e, em seguida, será dado início ao processo de penhora de bens.



Disclaimer



Signatory of:



A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIIs é feita pela XPV. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES: ri@xpasset.com.br.