HECTARE CAPITAL

Hectare CE FII

HCTR11

Material de divulgação | dezembro//23

Hectare CE FII

HCTR11

CNPJ:
30.248.180/0001-96

Patrimônio Liquido
R$ 2.571.174.510

Patrimônio Líquido (12 meses)
R$ 2.529.728.415

Valor da Cota a Mercado
R$ 39,46

Número de Cotistas
190.582

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**

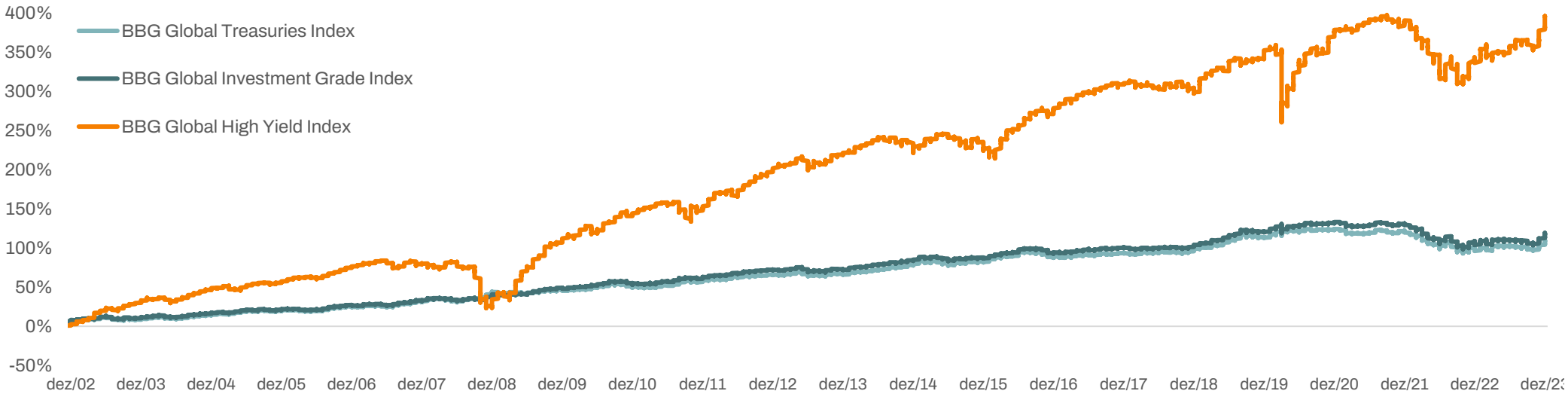
Conforme o Artigo 3º da Lei 11.033, os rendimentos distribuídos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociações, são tributados a alíquota de 20%.

- **PJ**

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

Tese de Investimento

O Hectare CE FII (HCTR11) é um fundo de crédito *high yield*, do tipo híbrido de desenvolvimento, que 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. Abaixo podemos ver o comportamento do índice *high yield* em comparação a seus pares globais *Investment grade* e de títulos do tesouro (*treasuries*):



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: 01/12/2001 até 31/12/2023 | Fonte: Bloomberg

0,35
Dividendo do Mês (R$/Cota)

0,91%
Dividend Yield Mensal
Cota a Mercado

11,52%
Dividend Yield Anualizado
Cota a Mercado

0,85B
Valor de Mercado (R$)
Cota Fechamento R$ 38,34

2,57B
Valor Patrimonial (R$)
Cota Fechamento R$ 116,42

4,49M
Liquidez Diária Média nos
Últimos 12 Meses (R$)

Comentários do Gestor

Panorama

Em janeiro, foi anunciada a distribuição de R$ 0,35 por cota, correspondente ao *dividend yield* de 0,91%. Assim como nos 3 meses anteriores, o valor tem como base o resultado caixa do mês acrescido de R$ 0,05 por cota referente à quarta e última parcela da multa de pré-pagamento do CRI GR Holding.

O resultado de dezembro teve em sua composição o pagamento de 100% dos juros das operações GVI, Gramado BV e Termas Resort e 50% dos juros da operação Aquan Prime, reflexo das Assembleias Gerais de Titulares (AGTs) que ocorreram em outubro e novembro no âmbito das renegociações de dívida do Grupo Gramado Parks.

Como fatos subsequentes, em janeiro, foram recebidos 100% dos juros das operações supracitadas, o CRI Circuito de Compras (CDC) realizou o pagamento de 60% da parcela de juros (versus 50% em dez/23) e a operação Hope, que se encontrava em carência total de juros, pagou ao HCTR11 aprox. R$ 300 mil, resultando um incremento na linha de juros recebidos da ordem de 20% em relação ao período anterior.

As concessões feitas não significam um perdão da dívida, pois os valores que não são recebidos em um período se incorporam ao saldo devedor da operação. A gestora, por sua vez, permanece em contato constante com os devedores para monitoramento de suas operações.

Em fevereiro, serão realizadas as AGTs das operações GVI, Eco Resort, Aquan Prime, OP Resort, Gramado BV e Termas Resort (para mais informações, clique nos respectivos links de suas convocações).

Cenário Macroeconômico

A chegada de 2024 traz boas perspectivas para o investidor brasileiro, uma vez que tivemos quatro cortes consecutivos da taxa básica de juros (Selic), que passou de 13,25% para 11,75% em 2023 – fator determinante para impulsionar a oferta de crédito e aumentar o poder de consumo.

As expectativas positivas neste início de ano são reforçadas pelos dados mais recentes das expectativas de mercado. As projeções do boletim Focus apontam que a Selic deve chegar a 9% em 2024 e 8,5% em 2025, com reflexos em diversos setores da economia doméstica (varejo, commodities, construção civil etc).

DRE

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

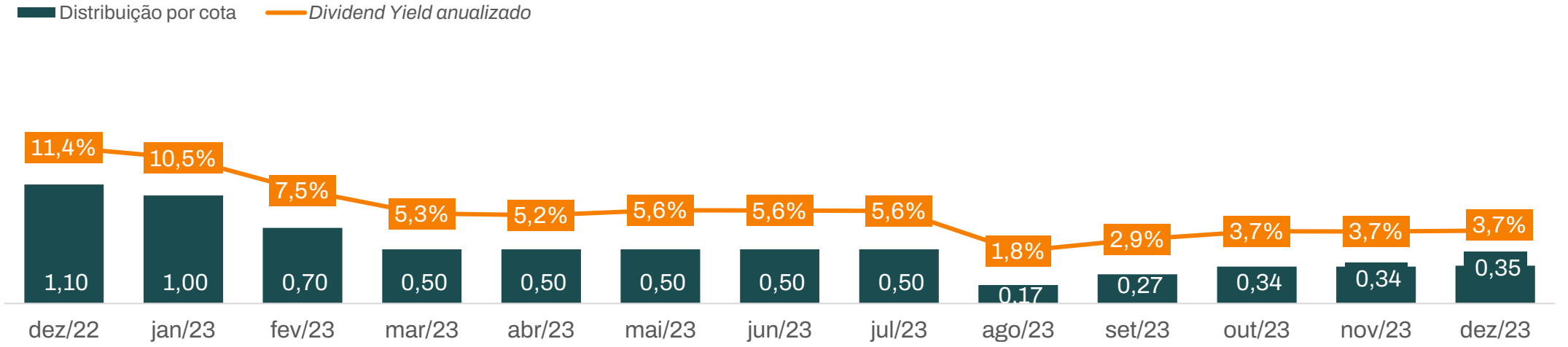
Variações no Resultado Contábil: em dez/23, o fundo apresentou um resultado contábil de R$ 1,05/cota, tendo como principal variação em relação ao mês anterior a MtM dos FIIs. A linha de correção monetária apresentou redução devido ao recuo do índice do IPCA (M-2) de 0,26% em set/23 para 0,24% em out/23.

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.

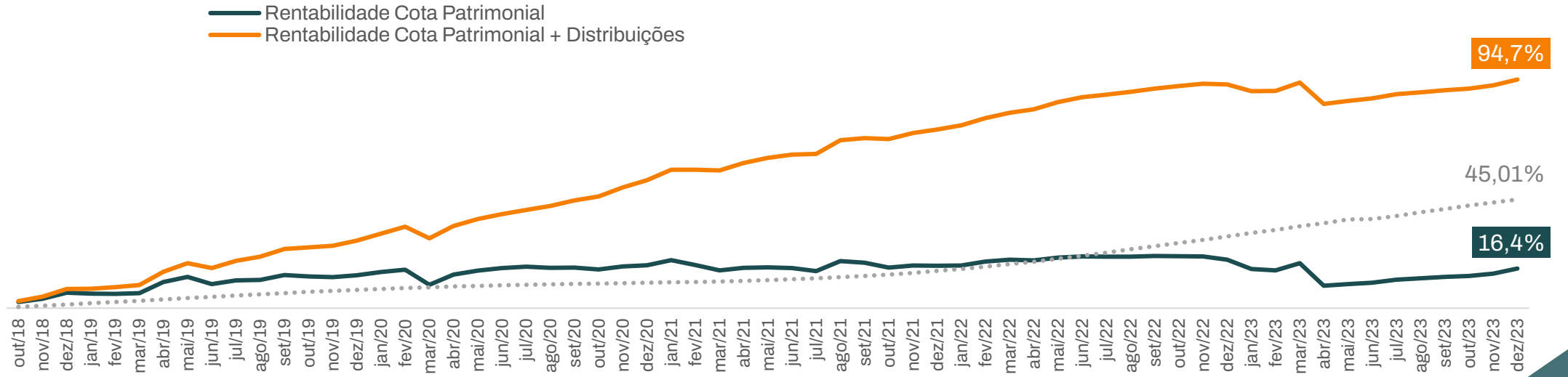
Variações no Fluxo de Caixa: em dez/23, o Fundo gerou caixa equivalente a R$ 0,35/cota. Neste mês, o Fundo realizou um aporte de R$ 720 mil no Fundo HCST11, investimento que tem como objetivo a continuidade das obras do empreendimento Setin.

DRE Contábil	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
Total de receitas	**23.784.879**	**23.733.872**	**19.989.644**	**24.053.081**
CRI	**24.536.208**	**23.114.020**	**22.598.656**	**22.379.419**
Juros	17.194.276	18.250.050	17.494.419	17.571.445
Correção Monetária	2.847.339	4.863.970	5.104.237	4.807.974
Prêmio Resgate Antecipado	4.494.593	0	0	0
Negociação	0	0	0	0
FII	**(881.104)**	**156.891**	**(2.978.135)**	**1.323.153**
Dividendos	505.327	534.481	563.634	505.327
Negociação / MtM	(1.386.431)	(377.590)	(3.541.769)	817.826
Outros	**129.775**	**462.961**	**369.122**	**350.508**
Rendimento Fundo de Liquidez	129.775	462.961	369.122	350.508
Outros	0	0	0	0
Total de despesas	**(761.265)**	**(755.232)**	**(774.142)**	**(773.960)**
Taxa de Gestão	(595.071)	(592.450)	(607.114)	(606.748)
Taxa de Adm. & Controladoria	(134.182)	(129.540)	(134.491)	(133.232)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxa de Escrituração	(3.296)	(3.296)	(3.296)	(3.296)
Outras Despesas	(28.716)	(29.946)	(29.241)	(30.684)
Resultado Contábil	**23.023.614**	**22.978.640**	**19.215.502**	**23.279.121**
Resultado Contábil / Cota	1,04	1,04	0,87	1,05
Fluxo de Caixa				
CRI	**66.447.477**	**(8.164.912)**	**6.002.793**	**6.289.550**
Juros	4.532.809	4.226.524	3.909.954	4.423.638
Amortização	57.420.075	2.059.007	2.443.996	1.865.912
Prêmio Resgate Antecipado	4.494.593	0	0	0
(Compra) / Venda	0	(14.450.443)	(351.157)	0
FII	**(94.696)**	**(315.569)**	**213.634**	**(214.673)**
Dividendos	505.327	534.481	563.634	505.327
(Compra) / Venda	(600.023)	(850.050)	(350.000)	(720.000)
Rendimento Fundo Caixa	**129.775**	**462.961**	**369.122**	**350.508**
Despesas	**(1.164.531)**	**(762.495)**	**(754.528)**	**(775.585)**
Net Caixa s/ Distribuição	**65.318.026**	**(8.780.015)**	**5.831.022**	**5.649.801**
Net Caixa / Cota	2,96	(0,40)	0,26	0,26
Distribuição Divulgada	**(5.962.735)**	**(7.508.629)**	**(7.508.629)**	**(7.729.471)**
Distribuição / Cota	**0,27**	**0,34**	**0,34**	**0,35**

Histórico de Distribuição

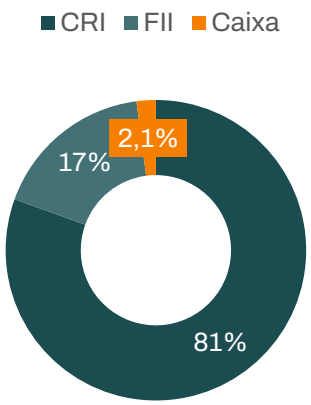


Rentabilidade

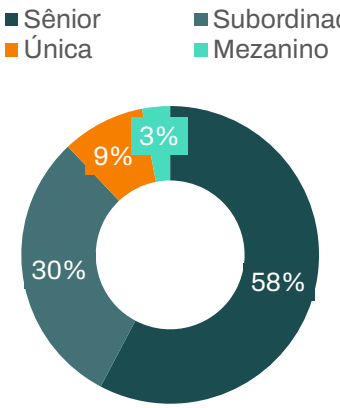


Carteira

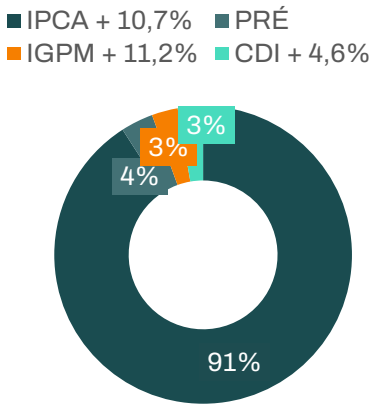
Tipo



Senioridade (% CRIs)

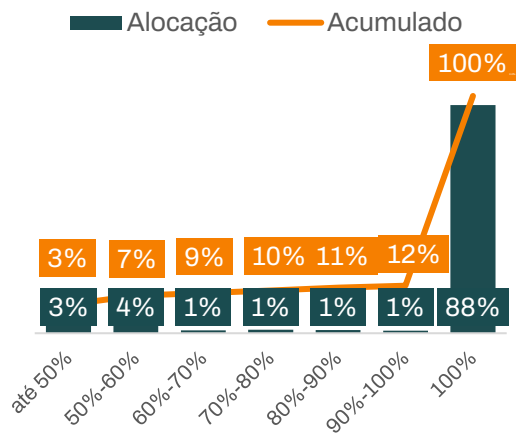


Indexador (% CRIs)

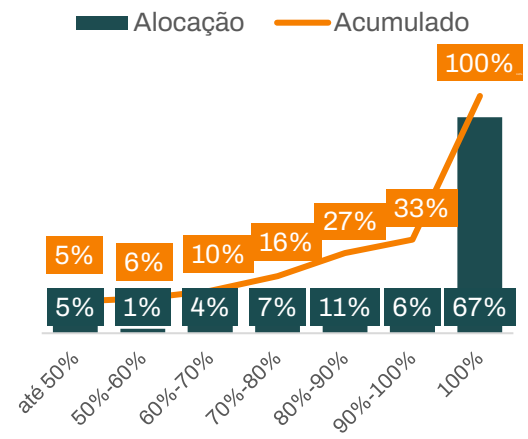


Taxa Média: Inflação + 10,40%
Duration Média: 2,4 anos

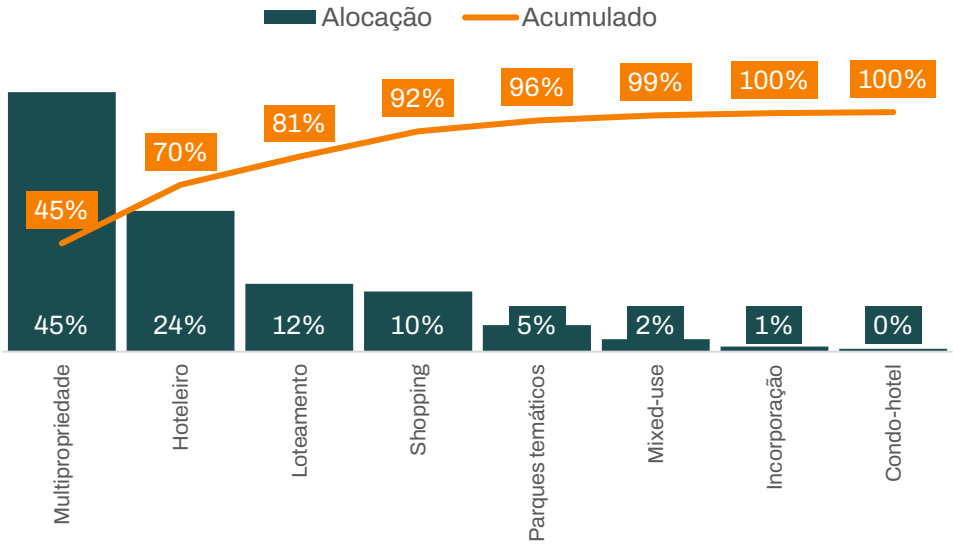
Faixa de Obra (% CRIs)



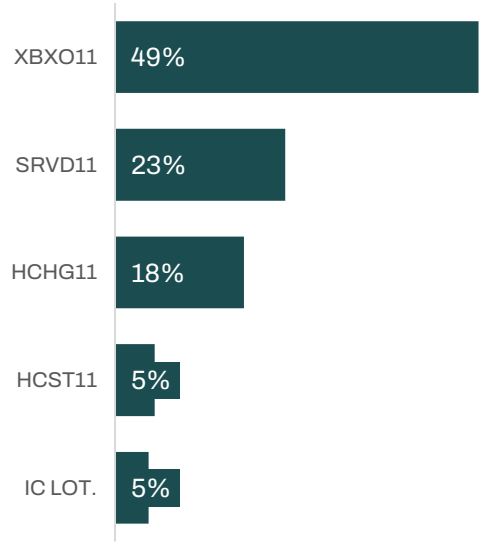
Faixa de Venda (% CRIs)



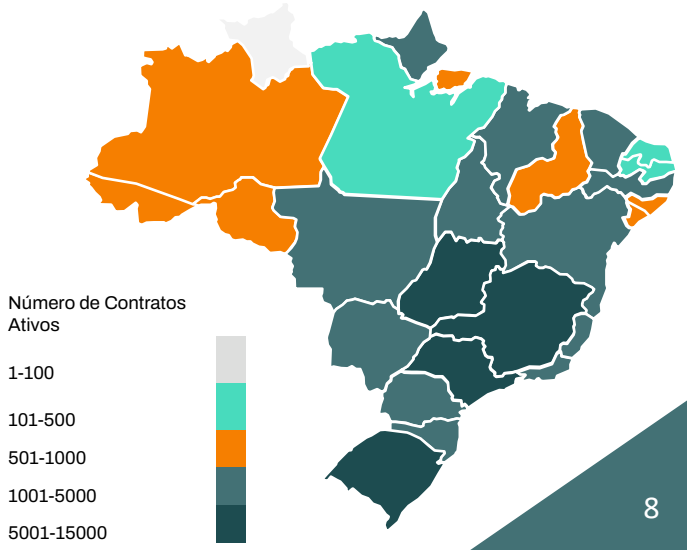
Segmento (% CRIs)



FIIs (% FIIs)



Distribuição Geográfica



Pulverizados (1/2)

Baixar arquivo

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		jun/25	0,89	IPCA	8,00%	188,8	7,4%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Circuito de Compras - Mez.	Shopping	N/A	N/A	N/A	N/A		jun/25	0,77	IPCA	16,00%	25,6	1,0%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gran Viver II - Sr.	Loteamento	139% (N/A)	141%	83% (N/A)	97%		out/32	3,93	IPCA	11,00%	50,6	2,0%	N/A	83%	3	3	0
CRI Gran Viver II - Sub.	Loteamento	83% (N/A)	84%	45% (N/A)	53%		out/32	3,59	IPCA	15,20%	46,8	1,8%	N/A	83%	3	3	0
CRI Brasil Parques - Sub.	Parques temáticos	150% (N/A)	150%	N/A	N/A		ago/26	1,65	IPCA	10,50%	65,5	2,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Brasil Parques - Sr.	Parques temáticos	150% (N/A)	150%	N/A	N/A		ago/26	1,65	IPCA	9,25%	28,6	1,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Solar Das Águas - Sr.	Multipropriedade	70% (130%)	175%	57% (120%)	60%		nov/25	0,96	IPCA	9,50%	56,0	2,2%	100%	80%	254	130	124
CRI Solar Das Águas - Sub.	Multipropriedade	45% (130%)	113%	35% (120%)	37%		nov/25	0,93	IPCA	16,64%	18,9	0,7%	100%	80%	254	130	124
CRI Loteamentos Goiás - Mez.	Loteamento	72% (110%)	73%	65% (105%)	84%		jun/37	7,75	PRÉ	10,00%	36,8	1,4%	58%	97%	13	5	8
CRI Loteamentos Goiás - Sub.	Loteamento	61% (110%)	61%	54% (105%)	71%		jun/37	7,75	PRÉ	10,00%	27,2	1,1%	58%	97%	13	5	8
CRI Loteamentos Goiás - Sr.	Loteamento	122% (110%)	124%	110% (105%)	142%		jun/37	7,75	PRÉ	10,00%	8,3	0,3%	58%	97%	13	5	8
CRI Ingleses Beach - Sr.	Mixed-use	263% (120%)	263%	85% (105%)	88%		set/31	3,23	IPCA	10,00%	39,5	1,6%	41%	27%	0	17	-17
CRI Ingleses Beach - Sub.	Mixed-use	156% (120%)	156%	46% (105%)	48%		set/31	2,95	IPCA	17,50%	2,8	0,1%	41%	27%	0	17	-17
CRI GVI - Sr.	Multipropriedade	201% (110%)	202%	130% (110%)	138%		dez/29	2,01	IPCA	10,50%	35,5	1,4%	100%	97%	404	232	172
CRI Eco Resort - Sub.	Multipropriedade	97% (110%)	115%	47% (110%)	49%		jul/29	1,83	IPCA	14,50%	25,7	1,0%	100%	82%	217	111	106
CRI Eco Resort - Sr.	Multipropriedade	145% (110%)	172%	69% (110%)	73%		jul/29	1,91	IPCA	9,50%	6,6	0,3%	100%	82%	217	111	106
CRI EDA - Sr.	Multipropriedade	35% (120%)	51%	62% (120%)	64%		set/27	1,75	IGPM	10,00%	24,6	1,0%	100%	56%	34	2	32
CRI Resort do Lago Park - Sr.	Multipropriedade	42% (130%)	52%	27% (130%)	27%		fev/29	0,08	IGPM	13,00%	23,4	0,9%	71%	26%	60	822	-762
CRI Macapá - Sr.	Loteamento	266% (110%)	267%	200% (N/A)	234%		jan/37	7,18	IPCA	11,00%	23,4	0,9%	100%	69%	25	42	-17
CRI Aquan Prime - Sr.	Multipropriedade	196% (110%)	198%	130% (110%)	133%		ago/29	1,92	IPCA	10,00%	19,2	0,8%	20%	42%	66	66	0
CRI Aquan Prime - Sub.	Multipropriedade	131% (110%)	132%	87% (110%)	89%		ago/29	1,80	IPCA	16,65%	4,0	0,2%	20%	42%	66	66	0
CRI Resort do Lago IV - Sr.	Multipropriedade	72% (115%)	80%	70% (115%)	71%		jun/29	1,40	IPCA	10,15%	19,0	0,7%	52%	61%	22	8	14
CRI Resort do Lago IV - Sub.	Multipropriedade	46% (115%)	51%	44% (115%)	44%		jun/29	1,20	IPCA	14,00%	3,2	0,1%	52%	61%	22	8	14
CRI OP Resort - Sr.	Multipropriedade	120% (115%)	142%	88% (115%)	96%		jan/29	1,77	IPCA	9,00%	16,1	0,6%	100%	78%	153	72	81
CRI OP Resort - Sub.	Multipropriedade	81% (115%)	96%	59% (115%)	65%		jan/29	1,68	IPCA	15,67%	1,1	0,0%	100%	78%	153	72	81
CRI Búzios Beach - Sr.	Multipropriedade	143% (100%)	187%	34% (100%)	42%		mar/26	0,55	IPCA	9,50%	14,1	0,6%	N/A	41%	32	31	1
CRI Búzios Beach - Sub.	Multipropriedade	143% (100%)	187%	34% (100%)	42%		mar/26	0,45	IPCA	14,50%	2,9	0,1%	N/A	41%	32	31	1
CRI Araguaína Park - Sr.	Loteamento	783% (120%)	918%	583% (120%)	612%		ago/36	4,56	IPCA	7,50%	9,5	0,4%	3%	94%	36	21	15
CRI Araguaína Park - Sub.	Loteamento	554% (120%)	649%	460% (120%)	482%		ago/36	4,36	IPCA	11,50%	5,0	0,2%	3%	94%	36	21	15
CRI Thermas São Pedro - Sr.	Multipropriedade	255% (110%)	255%	140% (115%)	155%		abr/29	2,05	IPCA	10,00%	10,8	0,4%	67%	67%	318	115	203
CRI STX - Un.	Condo-hotel	N/A	N/A	N/A	N/A		jan/24	0,00	IPCA	14,00%	9,6	0,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Servic - Un.	Loteamento	115% (N/A)	115%	71% (N/A)	N/A		set/36	7,43	IPCA	10,00%	9,4	0,4%	99%	89%	0	1	-1

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)

Baixar arquivo

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 Melchioretto - Sr.	Incorporação	256% (140%)	335%	279% (140%)	303%		jul/28	2,21	IPCA	8,50%	5,9	0,2%	42%	94%	0	1	-1
CRI Melchioretto - Sub.	Incorporação	174% (140%)	228%	185% (140%)	201%		jul/28	2,08	IPCA	13,50%	2,5	0,1%	42%	94%	0	1	-1
CRI Loteamento NG30 - Sub.	Loteamento	46% (120%)	46%	652% (120%)	1073%		set/31	4,47	IPCA	15,50%	5,0	0,2%	100%	79%	1	3	-2
CRI Loteamento NG30 - Sr.	Loteamento	58% (120%)	58%	652% (120%)	1073%		set/31	4,73	IPCA	10,50%	1,7	0,1%	100%	79%	1	3	-2
CRI Alta Vista - Un.	Multipropriedade	52% (130%)	123%	N/A	37%		mai/28	1,83	IGPM	10,00%	6,0	0,2%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Gramado BV - Sr.	Multipropriedade	202% (120%)	209%	102% (120%)	105%		dez/28	1,86	IPCA	10,00%	4,6	0,2%	100%	87%	138	107	31
CRI Gramado BV - Sub.	Multipropriedade	157% (120%)	163%	79% (120%)	82%		dez/28	1,78	IPCA	15,00%	0,1	0,0%	100%	87%	138	107	31
CRI Recanto dos Pássaros - Sub.	Loteamento	131% (115%)	144%	114% (115%)	118%		fev/30	2,71	IPCA	11,50%	4,4	0,2%	100%	77%	6	13	-7
CRI LR Loteamentos - Sr.	Loteamento	125% (120%)	150%	116% (120%)	119%		jun/31	3,42	IGPM	9,00%	2,9	0,1%	100%	74%	0	0	0
CRI LR Loteamentos - Sub.	Loteamento	87% (120%)	104%	77% (120%)	79%		jun/31	3,21	IGPM	14,00%	1,3	0,0%	100%	74%	0	0	0
CRI Itaperapuã - Sub.	Multipropriedade	70% (130%)	89%	58% (130%)	58%		jun/27	1,47	IPCA	19,95%	1,9	0,1%	100%	84%	9	17	-8
CRI Itaperapuã - Sr.	Multipropriedade	121% (130%)	153%	102% (130%)	102%		jun/27	1,54	IPCA	12,00%	1,5	0,1%	100%	84%	9	17	-8
CRI Fix Laguna - Sub.	Loteamento	267% (110%)	280%	N/A	N/A		mar/31	5,11	IPCA	11,00%	1,9	0,1%	100%	76%	6	4	2
CRI Fix Laguna - Sr.	Loteamento	419% (110%)	440%	N/A	N/A		mar/31	5,39	IPCA	9,15%	1,0	0,0%	100%	76%	6	4	2
CRI AeC Lima Ii - Sr.	Loteamento	231% (120%)	256%	264% (120%)	275%		jul/30	2,97	IPCA	10,00%	1,7	0,1%	100%	99%	0	0	0
CRI AeC Lima Ii - Sub.	Loteamento	131% (120%)	145%	144% (120%)	150%		jul/30	2,78	IPCA	16,25%	1,2	0,0%	100%	99%	0	0	0
CRI Gramado Dilly - Un.	Multipropriedade	115% (140%)	160%	3% (140%)	N/A		set/27	1,75	IPCA	9,00%	2,3	0,1%	100%	61%	0	0	0
CRI Bewiki - Un.	Mixed-use	N/A	N/A	N/A	N/A		ago/31	3,50	IPCA	12,00%	1,9	0,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Eldorado Minas - Sub.	Loteamento	124% (120%)	158%	100% (120%)	105%		abr/31	2,94	IPCA	15,67%	1,3	0,0%	93%	85%	0	3	-3
CRI Eldorado Minas - Sr.	Loteamento	191% (120%)	244%	166% (120%)	174%		abr/31	3,19	IPCA	9,00%	0,4	0,0%	93%	85%	0	3	-3
CRI Urbanes Santa Maria - Sub.	Loteamento	159% (115%)	195%	205% (115%)	326%		abr/28	1,54	IPCA	11,00%	1,3	0,0%	100%	86%	0	0	0
CRI AeC Lima - Sub.	Loteamento	139% (130%)	158%	139% (130%)	139%		nov/26	1,36	IPCA	16,00%	0,8	0,0%	100%	99%	0	0	0
CRI Golani - Un.	Incorporação	N/A	N/A	N/A	N/A		set/25	2,10	IPCA	8,50%	0,8	0,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI Termas Resort - Sub.	Multipropriedade	178% (120%)	304%	2088% (120%)	2179%		jan/26	0,80	IPCA	15,80%	0,1	0,0%	100%	94%	242	137	105

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

Baixar arquivo

Ativo	Segmento	Status	Vencimento	Duration (anos)	Indexador	Taxa de Juros (a.a.)	Valor de Mercado (R$ MM)	% PL
CRI Hope - Sr.	Hoteleiro		fev/34	5,15	IPCA	10,00%	310,9	12,2%
CRI Hope - Sub.	Hoteleiro		fev/34	4,80	IPCA	13,34%	143,8	5,6%
CRI WAM Holding - Sr.	Multipropriedade		dez/25	1,11	IPCA	9,06%	204,6	8,0%
CRI WAM Holding - Sub.	Multipropriedade		dez/27	3,27	IPCA	13,06%	187,0	7,3%
CRI GPK - Sr.	Multipropriedade		jul/25	1,13	IPCA	8,50%	74,0	2,9%
CRI GPK - Sub.	Multipropriedade		jul/25	1,13	IPCA	11,50%	63,9	2,5%
CRI GPK II - Un.	Multipropriedade		jul/26	1,61	IPCA	10,00%	98,5	3,9%
CRI GJP - RB - Un.	Hoteleiro		dez/31	5,01	CDI	4,20%	47,3	1,9%
CRI Carvalho Hosken III - Un.	Incorporação		jun/27	1,88	CDI	7,00%	8,8	0,3%

Fundos

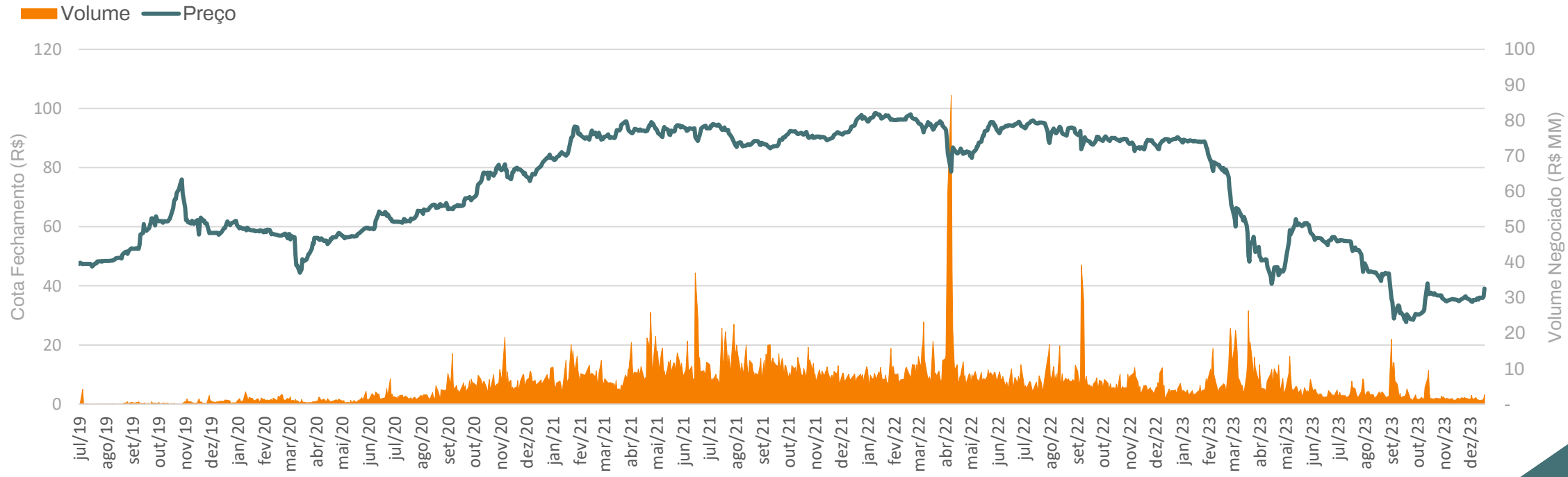
Ativo	Segmento	Quantidade	Preço Médio Aquisição (R$)	Valor Médio Aquisição (R$ MM)	Valor Médio Mercado (R$ MM)	% PL
XBXO11	FII	2.310.000	100	231,00	218,93	8,60%
FII Serra Verde	FII	19.015.374	4,47	85,00	102,54	4,03%
HCHG11	FII	971.783	92,25	89,65	77,74	3,05%
HCST11	FII	477.310	100	47,73	23,89	0,94%
FII IC Loteamentos	FII	200.000	98,04	19,61	20,27	0,80%
Caixa	Caixa	49.998.623	N/A	N/A	52,74	2,07%

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

Negociação - Secundário

Negociação	dez/23	nov/23	out/23	Acumulado 2023	Acumulado 12M
Cota Fechamento (R$)	39,10	35,34	37,55	39,10	39,10
Volume Total (R$ Mil)	30.799	31.058	51.158	1.147.570	1.163.873
Volume Médio Diário (R$ Mil)	1.621	1.553	2.436	4.627	4.494

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 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

CRI Brasil Parques - Sênior e Subordinada

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

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

Descrição dos ativos

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

CARVALHO HOSKEN S/A

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

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 conta também com a cessão de recebíveis de aluguel das lojas e boxes. 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.

Descrição dos ativos

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

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).

IFs: [Sr.] 21C0678164; 21C0678190 [Sub.] 21C0678189; 21C0678191

Descrição dos ativos

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

CRI Golani - Única

golani
Engenharia e Urbanização

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

Descrição dos ativos

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

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

Descrição dos ativos

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

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

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

CARVALHO LOTEAMENTOS

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 Termas Resort - Subordinada

Integralização	15/07/2020
Vencimento	20/01/2026
Remuneração	IPCA + 15,80% a.a.
Rating	BBB+ BBB- BB+

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Gramado Termas Resort localizado em Gramado - 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 da companhia e iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamentos (PMT) dos CRI;. 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 CRI.

A operação possui um total de 7.449 frações.
A inadimplência acumulada é de 1,7%.
O Fundo de Reserva é de R$ 8.471.555,75 (múltiplo de 2,0 PMTs)

IF: 20G0661483

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 (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

Descrição dos ativos

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 dos 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

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

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 nov/2020, 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:
Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)

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:
Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)

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:
Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)

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:
Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)

XBXO11 - RCAP 1810 FII

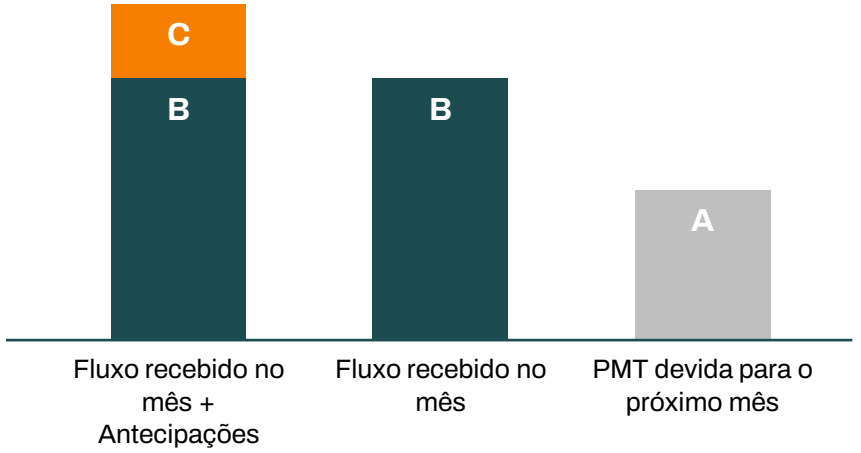
1ª Integralização	26/07/2021
Saldo Investido	R$ 221,04 mm
Concentração (% Fundo)	9,08%

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: Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)

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.



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

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

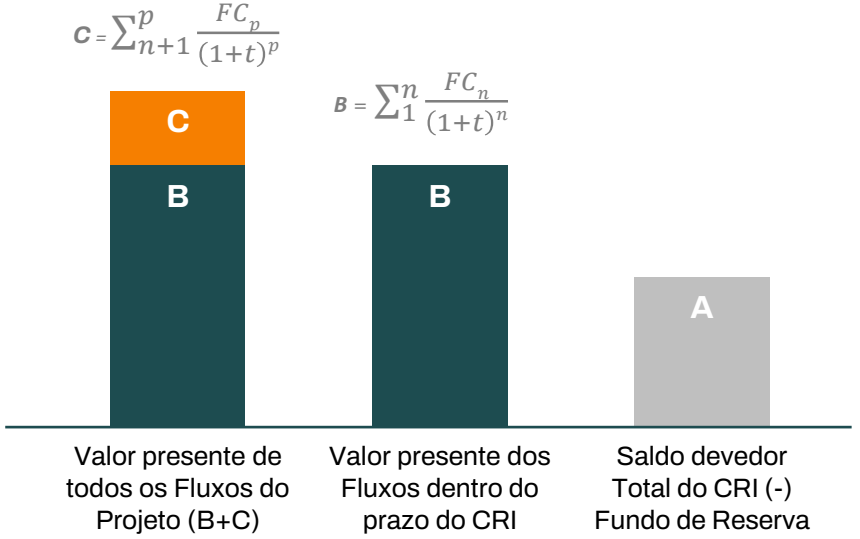
Indicadores Contratuais (2/2)

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.

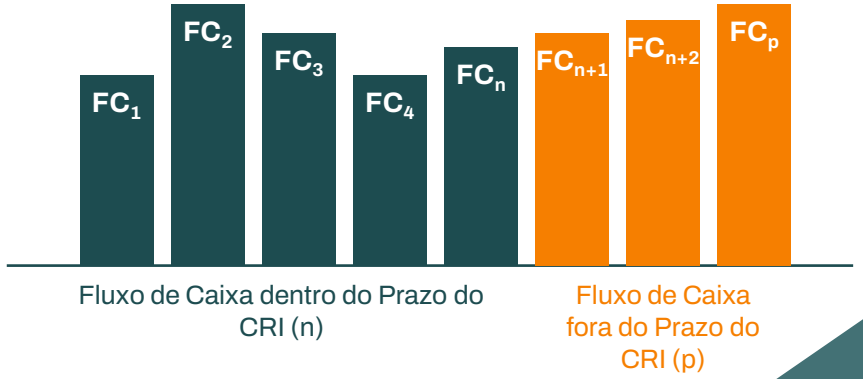
- **Razão de Saldo Devedor Total:** Semelhante à definição de Razão de Saldo Devedor, este indicador agrega também o valor presente dos recebíveis elegíveis após o vencimento da operação no cálculo da razão. Em alguns casos a carteira de recebíveis elegíveis de um projeto excede a data de vencimento 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

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



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

Fluxos de Caixa do Projeto



Indicadores Financeiros (1/4)

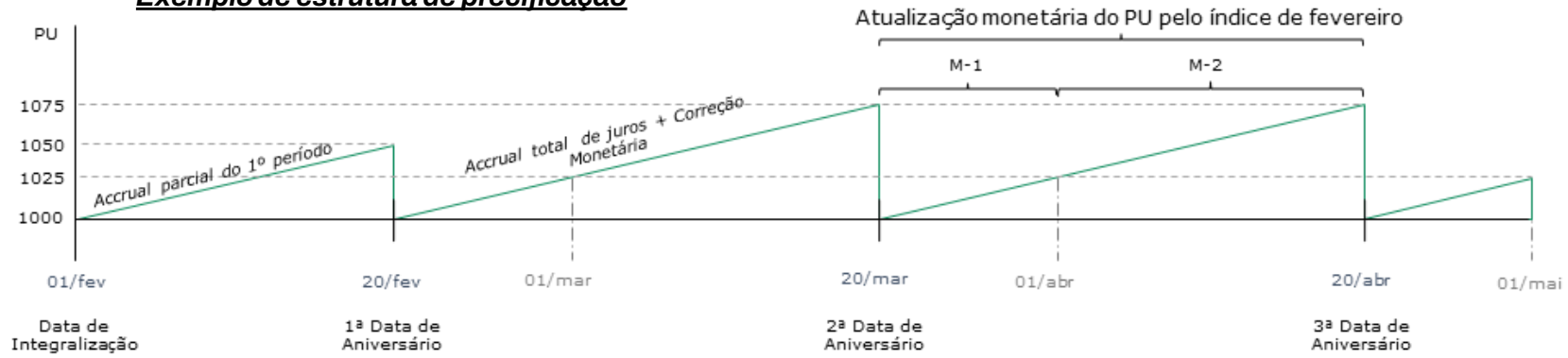
Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **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.

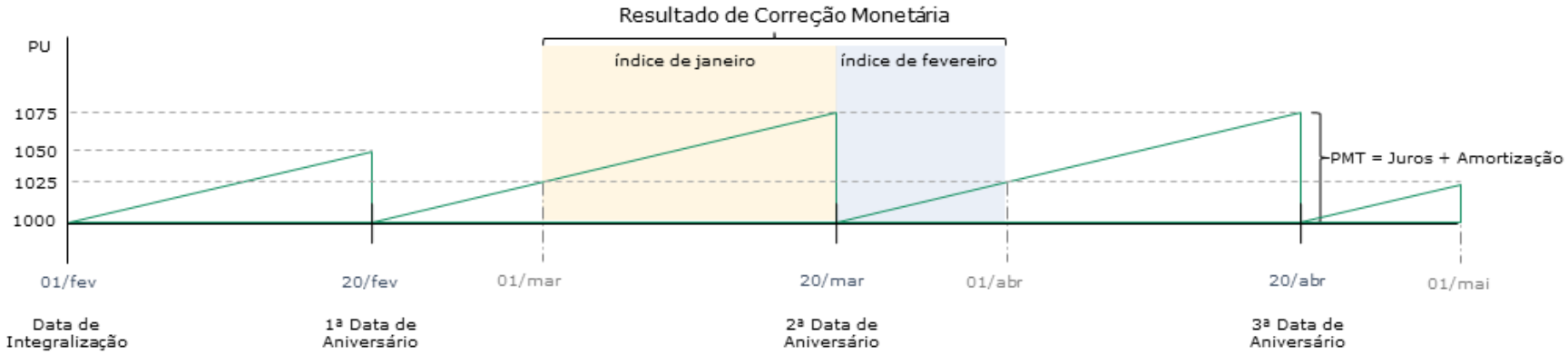
Indicadores Financeiros (2/4)

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)

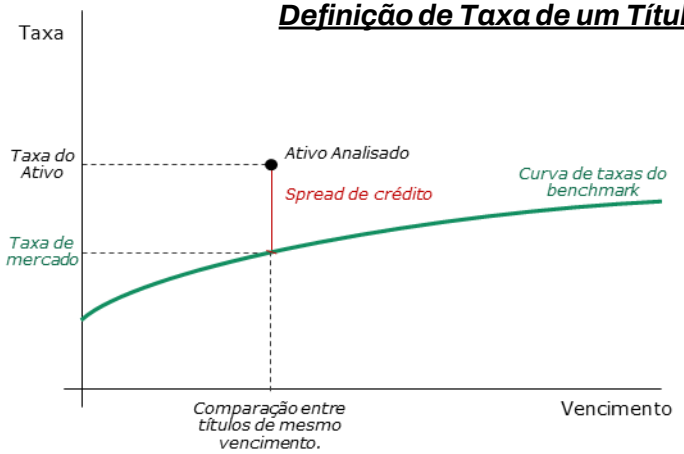
Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

- **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)

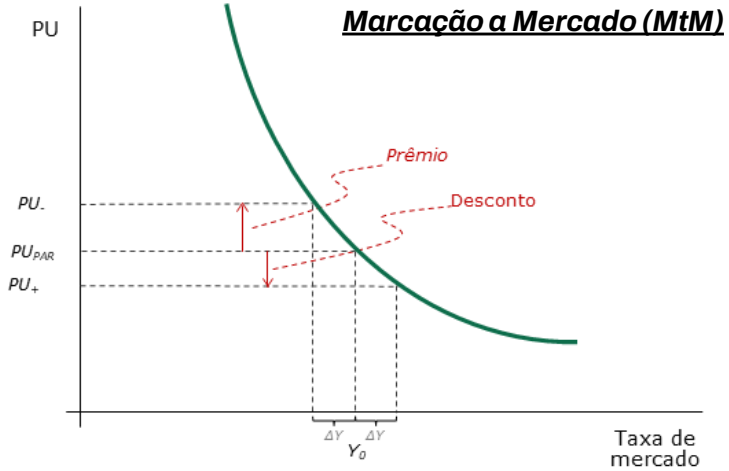
Indicadores relacionados com as características da dívida e acompanhamento da saúde financeira dos empreendimentos. Têm como objetivo mensurar valores devidos e acompanhar a capacidade de pagamento da dívida.

Definição de Taxa de um Título



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.

Marcação a Mercado (MtM)



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.

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