

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Fev 2021

PERFIL DO FUNDO

O **Habitat Recebíveis Pulverizados** é um fundo de investimento imobiliário com prazo indeterminado, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 549.419.438,82	Número de Cotas	5.412.107
Cota Patrimonial	R\$ 101,52	Número de Cotistas	23.756
Prazo de Duração	Indeterminado	Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HBT11	Taxa de Adm.	até 0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,10% a.a.	Tx de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rend	Mensal e Isenta*	CNPJ	30.578.417/0001-05
Gestor	Habitat Capital Partners	Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.		

*Investidores pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

DESTAQUES DO FUNDO



9,87%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **9,87%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$123,25).



R\$ 549
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, FON e INCORPORAÇÃO)

O IPO do fundo aconteceu em 2019, com captação de **R\$ 240 milhões e 2.624 cotistas**. No início de 2020, a 2ª Emissão de Cotas (IPO) foi encerrada com uma captação de **R\$ 150 milhões junto a mais de 2 mil investidores**. Em Outubro de 2020, incorporou o **Fundo HBT11 (R\$ 159,7 milhões)**.



R\$ 12,89
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 12,89 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Na última quarta-feira, após quase 6 anos de quedas, o Bacen subiu em 0,75 pontos percentuais a taxa básica de juros, elevando a SELIC para 2,75%. Além disso, é esperado novo aumento de mesma magnitude para a próxima reunião. A decisão refletiu no Boletim Focus, cuja expectativa de juros para o final de 2021 está em 4,50%. A inflação passou de 3,98% para 4,60%, consequência direta dos efeitos da pandemia na oferta e demanda, principalmente de matérias primas.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 83,8% do seu PL alocado em CRIs (Ativos Alvo) com taxa média de 11,42% a.a. + inflação, distribuídos em 37 operações distintas, 4,1% do PL alocado em FIIs e 12,9% em caixa.

Conforme menção em Eventos Subsequentes do relatório gerencial divulgado no mês anterior, foram realizados no mês de fevereiro os investimentos: (i) R\$7,98 MM no CRI Cumaru SP Golf (Cota Sênior), com taxa de 11% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de projeto de incorporação em São Paulo - SP; (ii) R\$ 4,7MM no CRI SKY Diadema – sendo R\$ 3,64MM na Cota Sênior com taxa de 11,50% a.a. + INCC e R\$ 1,06MM na Cota Subordinada com taxa de 15,94% a.a. + INCC, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de projeto de incorporação em Diadema - SP; (iii) R\$ 40 MM no CRI BrDU Urbanismo com taxa de 11,5% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de 06 projetos de loteamento localizados nos municípios de Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT e Luziânia - GO; (iv) R\$ 7,85MM no CRI Chateau du Golden com taxa de 12% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação já presente na carteira, lastreada na cessão dos recebíveis de projeto de multipropriedade localizado em Gramado - RS; (v) R\$ 10,75 MM no CRI Loteamento Nova Cidade I, com taxa de 8,5% a.a. + IPCA, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de projeto de loteamento em Guarapuava – PR e alienação fiduciária de terreno em Londrina – PR; e (vi) R\$ 45,5 MM do CRI Pôr do Sol Urbanizações, com taxa de 9,5% a.a. + INPC, operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis de projeto de loteamento em Sorriso – MT e Rondonópolis – MT (ver mais em detalhamento dos CRIs investidos).

Neste momento, temos um pipeline de **81,1MM em 05 operações de CRIs com taxa média de 10,71% a.a. e 196,55MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio** e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas, com taxa média de 11,90% a.a. + inflação – sendo R\$59,15MM previstos para os próximos 90 dias.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABI11 em 12 de Março, referente ao mês de Fevereiro de 2021, foi de R\$ 1,25 por cota, um yield anualizado de 9,87% em relação a cota de fechamento do mês (R\$123,25). Em 12 meses, a distribuição de rendimentos foi de R\$12,89/cota. O fundo encerrou o mês com retorno total de -1,79% (Dividendo + Valorização da Cota).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data do mês de Março, o Fundo realizou investimentos de R\$ 9 MM em tranches adicionais de CRIs que já estavam no portfólio (CRI Lagoa Eco Towers e CRI Montserrat Polo Residencial), com taxa média de 12,33% a.a. + inflação.

Além disso, aconteceu o pré-pagamento da operação CRI Residencial Monte Líbano, no valor de R\$18,45MM (3,31% do PL do Fundo).

Reforçamos a filosofia da gestora de que as operações de CRI pulverizado têm uma duration média de 5 anos e não têm liquidez no mercado secundário, portanto mantemos nosso foco em encarteirar operações com taxa adequada ao risco e spread de crédito adequado.

No caso do CRI Residencial Monte Líbano (taxa ponderada 13,20% a.a. + inflação), identificamos nova operação no mercado com taxa de 9,20% a.a. + INPC e prazo de 156 meses, incluindo um novo empreendimento da mesma empresa que ainda será lançado. Conforme nossos parâmetros de análise, a primeira tranche desta nova operação tem um LTV de aproximadamente 74,8% considerando apenas o empreendimento já lançado. Para fins de comparação, nosso pipeline em estruturação possui taxa média de 10,7% a.a. + inflação e LTV estimado de 58,5% (pendente auditoria do servicer).

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO

Em Fevereiro de 2021, com as novas operações investidas, a maioria com recursos destinados para obras dos empreendimentos, vemos um leve aumento no LTV e queda no percentual médio de obras concluídas – este movimento é normal quando realizamos novos investimentos em volume significativo como neste mês, porém com avanço de obras e vendas dos empreendimentos veremos uma melhora na média destas razões.

Ao compararmos as vendas líquidas (nº de novas vendas – nº distratos) no mês de Janeiro com o mesmo mês do ano passado, tivemos comportamentos distintos dependendo do setor – em linha com os impactos da pandemia em cada um deles. No caso de loteamentos, tivemos uma melhora nas vendas, em linha com o disparo de vendas que vimos no setor desde junho de 2020 – quando passamos a observar recorde de vendas em muitos empreendimentos. No setor de Multipropriedade, tivemos vendas líquidas positivas no mês porém números ligeiramente inferiores em relação ao ano passado.

No dia 17 de Março, foi realizada assembleia do CRI Morro da Mata para aprovação da alteração do indexador da operação de IGP-M para IPCA. Esta mudança foi consequência da movimentação dos moradores do loteamento de buscar a troca do indexador na correção dos seus contratos de compra e venda e, para não haver descasamento do indexador carteira, foi aprovada uma alteração no indexador do CRI da mesma forma.

Conforme Comunicados ao Mercado publicados pelo agente fiduciário nos dias 24 de Fevereiro e 09 de Março a respeito do CRI Leão Dourado, a securitizadora (Fortesec) informou que a cedente estaria comercializando unidades do empreendimento e teria se apropriado dos recursos ao invés de direcioná-los à conta centralizadora da operação e, portanto, ingressou com ação judicial contra a cedente e os fiadores e está tomando as demais medidas judiciais cabíveis.

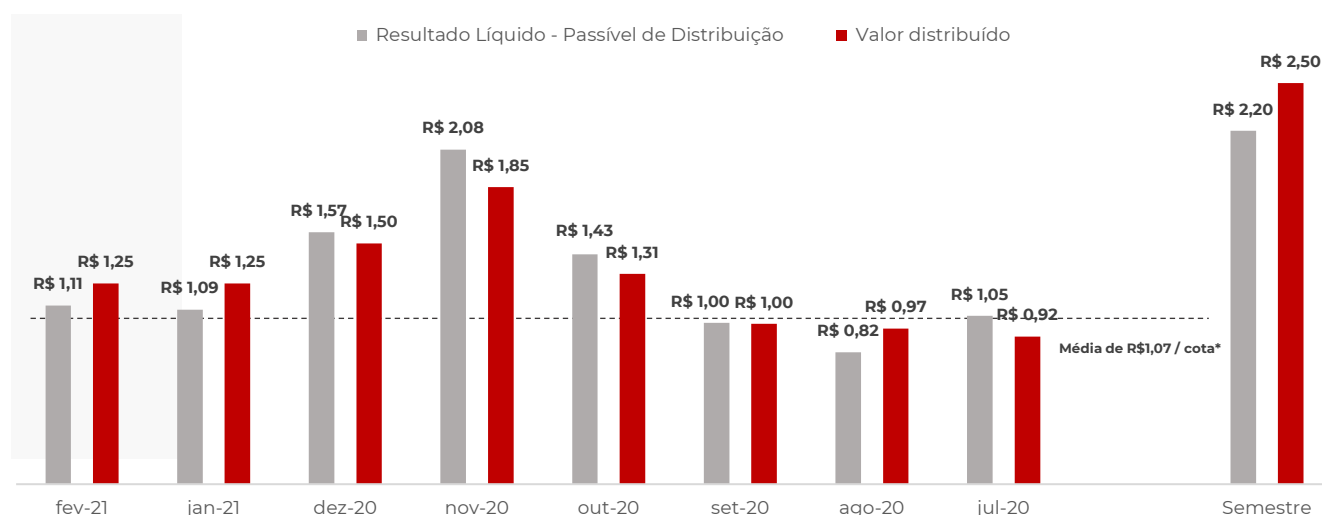
Reforçamos que (i) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI, com nível de subordinação de 47,82%; (ii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física e jurídica; (iii) o empreendimento possui uma carteira de recebíveis referentes aos blocos já entregues do empreendimento, com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora; (iv) no período de Setembro/2020 a Janeiro/2021, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R\$141mil; (v) do investimento realizado no valor de R\$ 7,2MM, já foi recebido pelo fundo o valor de R\$2,25MM a título de juros e amortização; e (vi) o valor presente estimado do fluxo futuro de clientes adimplentes dos blocos entregues é de aproximadamente R\$ 8,5 MM e o valor presente do estoque destes blocos é de aproximadamente R\$ 4,5MM.

A gestora informa que solicitou à Securitizadora o envio de informações regulatórias adicionais exigidas pela CVM, bem como questionou algumas medidas tomadas sem deliberação prévia em assembleia, e também está em contato com o agente fiduciário (Vortex) para convocação de assembleia deste CRI para definição dos próximos passos.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	fev-21	jan-21	dez-20	nov-20	out-20
I. Receitas com CRIs	7.377.830	8.224.091	10.258.317	13.911.102	9.570.705
(a) Juros	3.691.614	3.197.471	4.187.553	5.551.102	4.452.130
(b) Atualização Monetária	3.686.216	5.026.620	6.070.764	8.360.000	5.118.575
II. Receitas com outros ativos	239.111	321.043	347.807	180.187	291.820
III. Despesas	1.589.227	2.659.901	2.105.544	2.809.250	2.113.481
Resultado Líquido - Regime Competência	6.027.714	5.885.234	8.500.580	11.282.039	7.749.044
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	6.027.714	5.885.234	8.500.580	11.282.039	7.749.044
por cota (R\$)	1,11	1,09	1,57	2,08	1,43
Valor distribuído	6.765.134	6.765.134	8.118.161	10.012.398	7.089.860
por cota (R\$)	1,25	1,25	1,50	1,85	1,31

*O DRE estratificado com o detalhamento do resultado pode ser verificado na página 21.



*Média dos últimos 12 meses

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
fev/21	26/02/2021	1,25	12/03/2021	R\$ 123,25	1,01%
jan/21	29/01/2021	1,25	12/02/2021	R\$ 125,50	1,00%
dez/20	30/12/2020	1,50	15/01/2021	R\$ 121,47	1,23%
nov/20	30/11/2020	1,85	11/12/2020	R\$ 122,01	1,52%
out/20	30/10/2020	1,31	12/11/2020	R\$ 114,29	1,15%
set/20	30/09/2020	1,00	09/10/2020	R\$ 114,66	0,87%
ago/20	31/08/2020	0,97	11/09/2020	R\$ 109,30	0,89%
jul/20	31/07/2020	0,92	12/08/2020	R\$ 102,98	0,89%
jun/20	30/06/2020	0,60	10/07/2020	R\$ 100,61	0,60%
mai/20	29/05/2020	0,70	12/06/2020	R\$ 94,99	0,74%
abr/20	30/04/2020	0,71	12/05/2020	R\$ 95,45	0,74%
mar/20	31/03/2020	0,83	09/04/2020	R\$ 89,20	0,93%
fev/20	28/02/2020	0,80	12/03/2020	R\$ 114,80	0,70%

RENDIMENTOS MENSIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

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

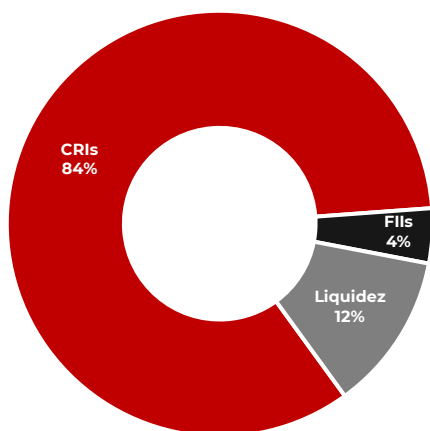
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
fev/21	1,25	1,01%	9,87%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,78%
jan/21	1,25	1,00%	9,52%	R\$ 125,50	3,32%	4,31%
dez/20	1,50	1,23%	12,20%	R\$ 121,47	-0,44%	0,79%
nov/20	1,85	1,52%	14,91%	R\$ 122,01	6,75%	8,27%
out/20	1,31	1,15%	12,03%	R\$ 114,29	-0,32%	0,82%
set/20	1,00	0,87%	9,13%	R\$ 114,66	4,90%	5,78%
ago/20	0,97	0,89%	9,74%	R\$ 109,30	6,14%	7,02%
jul/20	0,92	0,89%	10,41%	R\$ 102,98	2,36%	3,25%
jun/20	0,60	0,60%	7,11%	R\$ 100,61	5,92%	6,51%
mai/20	0,70	0,74%	9,31%	R\$ 94,99	-0,48%	0,25%
abr/20	0,71	0,74%	9,35%	R\$ 95,45	7,01%	7,75%
mar/20	0,83	0,93%	12,52%	R\$ 89,20	-22,30%	-21,37%
fev/20	0,80	0,70%	7,28%	R\$ 114,80	-1,03%	-0,34%

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

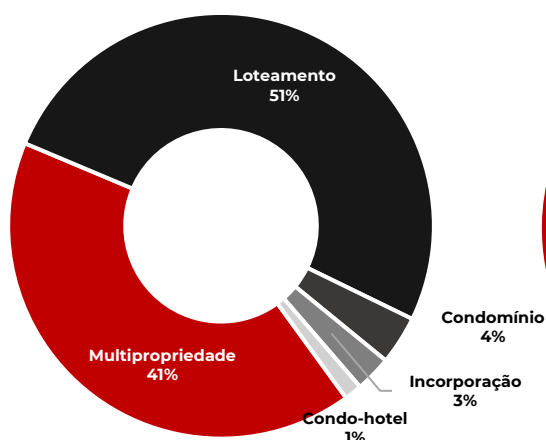
fev/21	1,25	1,25%	15,00%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,54%
jan/21	1,25	1,25%	15,00%	R\$ 125,50	3,32%	4,57%
dez/20	1,50	1,50%	18,00%	R\$ 121,47	-0,44%	1,06%
nov/20	1,85	1,85%	22,20%	R\$ 122,01	6,75%	8,60%
out/20	1,31	1,31%	15,72%	R\$ 114,29	-0,32%	0,99%
set/20	1,00	1,00%	12,00%	R\$ 114,66	4,90%	5,90%
ago/20	0,97	0,97%	11,64%	R\$ 109,30	6,14%	7,11%
jul/20	0,92	0,92%	11,04%	R\$ 102,98	2,36%	3,28%
jun/20	0,60	0,60%	7,20%	R\$ 100,61	5,92%	6,52%
mai/20	0,70	0,70%	8,40%	R\$ 94,99	-0,48%	0,22%
abr/20	0,71	0,71%	8,52%	R\$ 95,45	7,01%	7,72%
mar/20	0,83	0,83%	9,96%	R\$ 89,20	-22,30%	-21,47%
fev/20	0,80	0,80%	9,60%	R\$ 114,80	-1,03%	-0,23%

ANÁLISE DA CARTEIRA

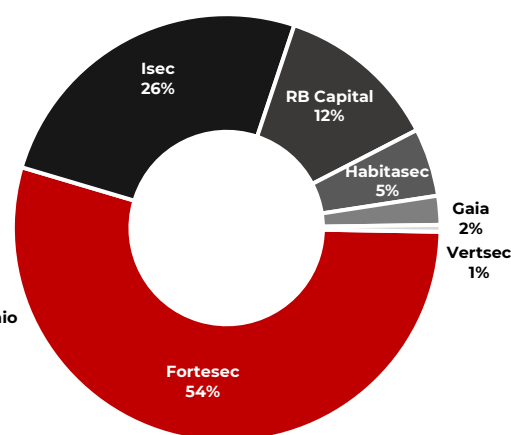
TIPO DE ATIVO



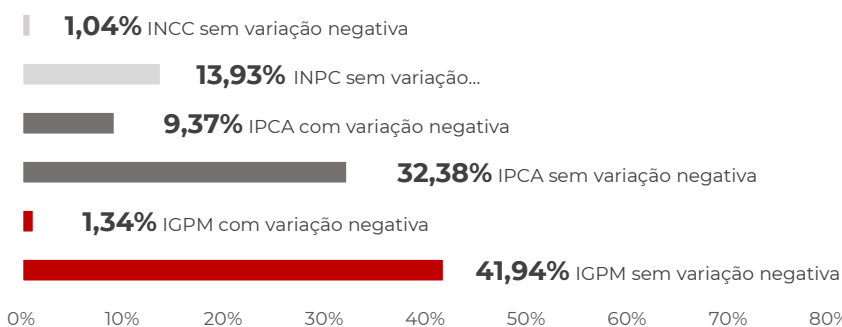
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS



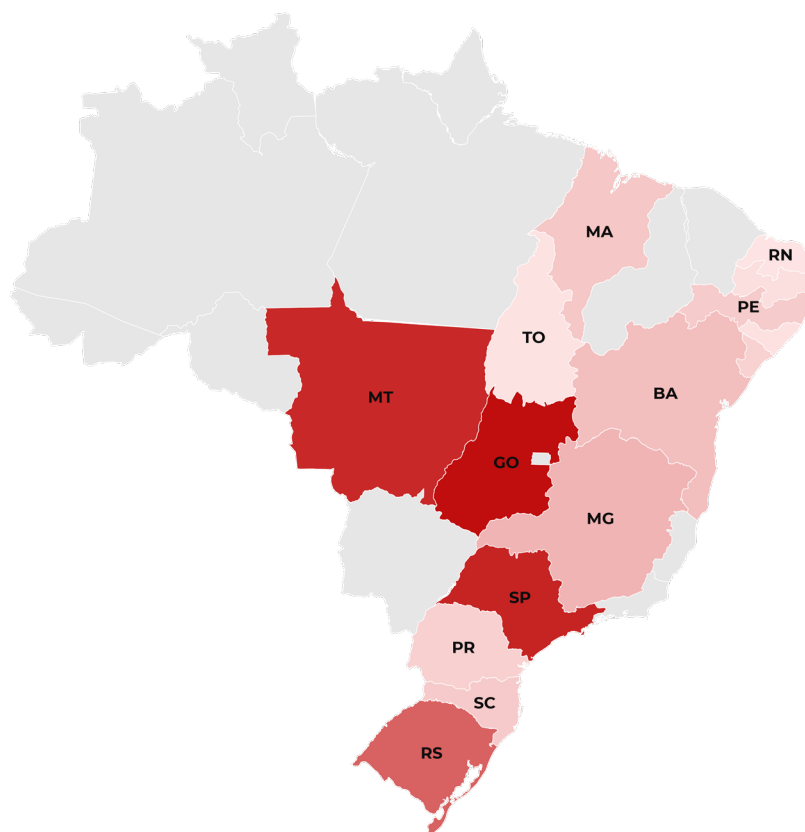
TAXA MÉDIA DOS CRIS

Inflação + 11,42%

IGP-M	12,05%
IPCA	11,17%
INPC	10,16%
INCC	12,50%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
GO	22,2%	CO	41,7%
SP	20,0%	SE	25,1%
MT	19,5%	SU	18,8%
RS	13,6%	NE	14,0%
MG	5,1%	NO	0,4%
BA	4,1%		
MA	3,2%		
SC	2,9%		
PE	2,8%		
PR	2,3%		
SE	2,1%		
PB	0,9%		
AL	0,5%		
TO	0,4%		
RN	0,3%		



ESTRATÉGIAS DO FUNDO

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

Estratégia CORE

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

Estratégia TÁTICA

- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho de capital

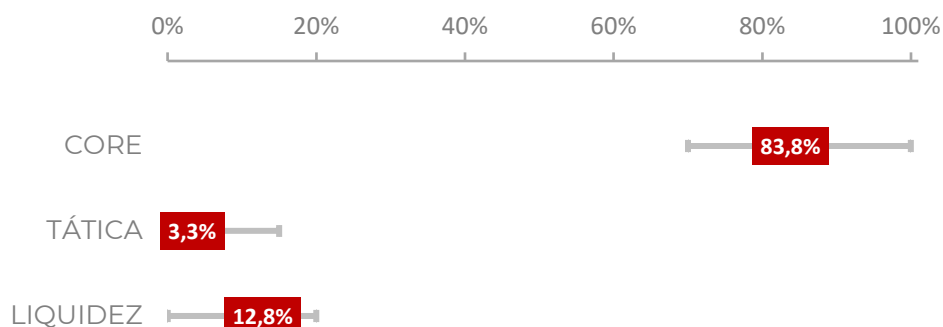
LIQUIDEZ

- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCIs e CRIs com rating superior a A-
- FIIs com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário

ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA

■ valor alocado em percentual

— intervalo de alocação



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duração (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec (Mez)	14,00%	IGP-M	jun-27	28.121.403,39	5,1%	2,4	44%	227%	66%	60%
	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	abr-27	26.314.125,48	4,8%	2,4	21%	516%		
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	RB Capital (única)	9,50%	INPC	mar-31	45.731.491,36	8,3%	3,2	54%	N/A*	100%	88%
CRI BRDU	Isec (única)	11,50%	IPCA	jan-34	39.391.240,28	7,2%	4,1	58%	N/A*	40%	40%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	29.068.617,19	5,3%	3,2	59%	170%	25%	77%
CRI Gramado BV Resort SPA	Fortesec (Sen)	9,50%	IPCA	mai-25	22.181.703,67	4,0%	2,3	33%	275%	61%	64%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.211.113,86	3,5%	2,1	45%	228%	81%	73%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M		517.218,20	0,1%	2,2	66%	138%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.872.004,59	3,4%	2,3	57%	179%	83%	95%
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen)	11,80%	INPC	nov-29	18.453.086,38	3,4%	3,7	48%	192%	100%	100%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	12.083.928,04	2,2%	2,5	29%	220%		
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.035.409,91	1,1%	2,4	44%	139%	100%	84%
CRI Morro da Mata Residencial	Isec (única)	10,50%	IGP-M	ago-20	15.609.773,18	2,8%	3,6	53%	201%	100%	100%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	11.361.219,27	2,1%	1,6	38%	218%	87%	60%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.789.053,26	0,3%	1,5	55%	144%		
CRI Loteamentos Olimpo	Isec (única)	10,00%	IPCA (-)	jul-32	14.094.030,80	2,6%	4,5	51%	155%	63%	84%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	13.175.154,48	2,4%	3,7	55%	160%	100%	100%
CRI Montserrat Polo Residencial	RB Capital (única)	13,00%	IPCA	jan-36	10.914.846,38	2,0%	4,7	40%	157%	52%	52%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	10.565.694,50	1,9%	6,2	56%	N/A*	20%	73%
CRI Lagoa Eco Towers	Gaia (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	10.071.545,24	1,8%	2,1	44%	116%	44%	43%
CRI Grupo Lírios	Fortesec (Sen)	12,32%	IPCA	nov-26	9.968.628,18	1,8%	2,6	16%	367%	100%	80%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	9.573.474,13	1,7%	2,7	60%	51%	70%	37%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.488.510,46	1,7%	2,3	57%	124%	59%	76%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.180.809,40	0,8%	2,2	13%	498%	98%	98%
	Fortesec (Sub)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.130.207,15	0,8%	2,1	27%	237%		
CRI Cumaru SP Golf	Isec (única)	11,00%	IPCA	jan-26	7.899.145,20	1,4%	3,8	57%	N/A*	19%	77%
CRI Loteamento Terrazul C3	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	2.229.351,41	0,4%	2,6	35%	234%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	5.501.964,21	1,0%	3,2	53%	157%		
CRI Porto Poxim	Isec (única)	12,00%	IPCA	nov-30	6.779.094,49	1,2%	3,7	45%	233%	29%	47%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	6.155.081,29	1,1%	1,6	48%	N/A**	100%	39%
CRI Eldorado	Fortesec (Sen)	14,00%	IGP-M	jul-29	6.048.577,81	1,1%	2,2	51%	118%	82%	90%
CRI Edifício Sky	Isec (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	3.705.549,58	0,7%	0,9	57%	N/A*	26%	26%
	Isec (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	1.073.140,83	0,2%	1,1	74%	N/A*		
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	4.741.659,74	0,9%	1,9	30%	264%	100%	92%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.459.077,80	0,8%	2,8	31%	172%	100%	95%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	2.084.325,77	0,4%	3,3	25%	450%	77%	69%
	Fortesec (Sub)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.951.051,98	0,4%	2,8	51%	182%		
CRI Gramado BV	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	3.197.628,09	0,6%	1,0	16%	291%	100%	97%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	3.115.961,55	0,6%	2,8	32%	1599%	100%	100%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.095.209,16	0,6%	2,6	33%	283%	100%	98%
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	2.368.681,43	0,4%	0,9	50%	178%	15%	15%
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.980.947,58	0,4%	2,0	18%	226%	100%	86%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.708.628,94	0,3%	1,0	N/A***	N/A***	100%	91%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.557.259,77	0,3%	2,4	27%	189%	100%	92%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	43.794,58	0,0%	1,3	2%	509%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,42%	Inflação	-	460.600.419,99	83,83%	3,0	46%	239%	71%	73%

*A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT

**Operação estruturada como bullet

***Parâmetros não aplicáveis, pois se trata de Operação True Sale

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	18.308.454	3,33%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.783.454	2,33%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	5.525.000	1,01%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	4.589.468	0,84%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.620.000	0,29%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.159.700	0,21%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	925.715	0,17%
VGIR11	VALORA RE III FII	532.260	0,10%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	351.793	0,06%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	76.398.741	13,91%

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas - GO

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Mezanino

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a. | IGP-M + 14,00% a.a.

PMT: Mensal c/ carência de amort. até Jul/21

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Resort do Lago, empreendimento de multipropriedade com 368 apartamentos (7.514 frações) em Caldas Novas (GO) – considerada a maior estância hidrotermal do mundo. A 1ª etapa (156 apartamentos) foi entregue em Dezembro/2017 e já está operacional, a 2ª etapa está com obras em andamento


GARANTIAS:

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

CRI CRI CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

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


GARANTIAS:

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

CRI GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 9,5% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado (RS). Gramado é considerado um dos maiores destinos turísticos no Brasil e a quinta cidade mais visitada no país, dada sua programação de eventos distribuídos ao longo do ano, como o Festival Internacional de Cinema.


GARANTIAS:

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

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olimpia - SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 9,50% a.a. | IGP-M + 16,64%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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


GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ONDAS DA PRAIA RESORT

Porto Seguro - BA

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 10,55% a.a. | IGP-M + 19,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Ondas Praia Resort, empreendimento de multipropriedade com 484 apartamentos (10.276 frações) em Porto Seguro (BA).



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI RESIDENCIAL MONTE LÍBANO

Sorriso - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 11,80% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do loteamento Monte Líbano. O loteamento já está entregue e está localizado em Sorriso (MT), cidade reconhecida como uma das capitais do agronegócio, sendo um dos municípios com maior produção de soja do país.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Alienação Fiduciária de 260 lotes, sob condição suspensiva;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fundo de Registro (R\$780mil).

CRI RESERVA VILLE

Caldas Novas - GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 12,68% a.a. | IGP-M + 15,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado em Caldas Novas - GO, com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.



GARANTIAS:

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

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 145%

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



GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI POR DO SOL

Sorriso – MT | Rondonópolis - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: INPC + 9,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Quotas da empresa desenvolvedora dos projetos;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos (Residencial Santa Clara e Residencial Parque das Laranjeiras) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 2.472 lotes e R\$ 332,7 milhões de VGV. Um dos empreendimentos está localizado em Sorriso (MT), município considerado o maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.

CRI SOLAR PEDRA DA ILHA

Penha - SC

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,25% a.a. | IGP-M + 18,91%

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Solar Pedra da Ilha, empreendimento de multipropriedade com 105 apartamentos (2.250 frações) em Penha. O empreendimento está localizado em frente ao parque temático Beto Carrero World.

CRI LOTEAMENTOS OLIMPO

Mogi Mirim – SP | Penápolis - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10,00% a.a

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis dos loteamentos Elzio Mariotoni, em Mogi Mirim – SP, e Villa Bella (já entregue), em Penápolis – SP. Ambos os empreendimentos são residenciais, com lotes a partir de 200m².

CRI VIC LOTEAMENTOS

Sete Lagoas – MG | Santa Luzia - MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 11,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT
Mínima: 120%

GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de dois empreendimentos no interior de Minas Gerais: (i) Loteamento Santa Felicidade, em Sete Lagoas (MG) e (ii) Loteamento Novo Centro, em Santa Luzia (MG). Ambos os empreendimentos possuem suas obras já concluídas e seus TVOs emitidos.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI LAGOA ECO TOWERS

Caldas Novas – GO

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade Lagoa Eco Towers, localizado em Caldas Novas (GO). O município é conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo e que recebe cerca de 4 milhões de turistas ao longo do ano.

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

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

CRI GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis – MT | Sinop - MT | Anápolis - GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 12,32% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 140%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 03 loteamentos (Parque dos Lírios, Jardim Araguaia e Residencial Rio Jordão) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 2.106 lotes e aproximadamente R\$134,2 milhões de VGV.

CRI URBANES EMPREENDIMENTOS

Santa Maria - RS

SEGMENTO: Loteamento/ Condomínio Fechado

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a. | IGP-M + 15,54% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 03 empreendimentos (Condomínio Cidade Universitária, Condomínio Residencial Bauhaus e Loteamento Alberto Schons) em Santa Maria (RS), com um total de 931 lotes.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

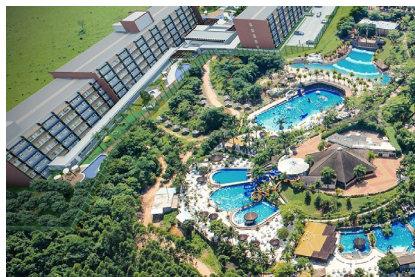
COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Thermas São Pedro Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 465 apartamentos (7.046 frações), anexo ao Thermas Water Park, em São Pedro (SP) – um dos 10 parques aquáticos mais visitados da América Latina, localizado a 185km de São Paulo (Capital).



GARANTIAS:

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

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%

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



GARANTIAS:

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

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar – SP

SEGMENTO: Loteamento

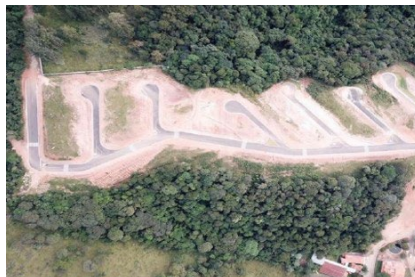
COTA: Sênior | Mezanino

TAXA: IGP-M + 10,50% a.a. | IGP-M + 11,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada em CCB. O Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), em Cajamar (SP), já está finalizado e conta com 218 lotes. No município, estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.



GARANTIAS:

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

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão - SE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada em CCB e na Cessão de 70% dos Recebíveis do empreendimento Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground infantil, food park, ruas 100% pavimentadas, rede de energia elétrica e rede de tratamento de água e esgoto.



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 70% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 70% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo – SP

SEGMENTO: Condo-hotel

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,32% a.a.

PMT: Operação *bullet*, com *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das ações da cedente;
- Alienação Fiduciária de 96 unidades do empreendimento;
- Fiança e coobrigação do sócios pessoa física;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos).

Operação estruturada lastreada em debênture que tem como garantia a Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento Ibis Styles São Paulo Downtown, empreendimento condo-hotel, localizado em São Paulo-SP, na região da Rua 25 de Março. O empreendimento é operado pela Accor Hotels, grupo presente em mais de 100 países, com 32 marcas, em mais de 3.700 estabelecimentos.

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

TAXA: IPCA + 12,68% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento Maui Home Club & Health, condomínio fechado com um total de 90 lotes e, aproximadamente, R\$ 50 milhões de VGV. O Habite-se foi emitido em Agosto de 2019.

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV, que conta com 613 unidades. O empreendimento está em fase de finalização de obras, atualmente aguardando a aprovação dos projetos elétricos junto à concessionária de energia elétrica.

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



GARANTIAS:

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Gramado BV Resort, empreendimento de multipropriedade com 201 apartamentos (2.927 frações), localizado em Gramado – considerada a 5ª cidade mais visitada no país.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 8,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos (9.288 frações) em Olímpia – sede do Termas dos Laranjais 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. A última etapa do empreendimento teve o Habite-se expedido em Julho de 2019.


GARANTIAS:

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

CRI ELDORADO

Unaí – MG | Vazante – MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IGP-M + 14,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis de 02 loteamentos (Conjunto Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa) com um total de 861 lotes. Um dos empreendimentos teve as obras concluídas em 2016 e está localizado em Vazante (MG), município conhecido como "capital do zinco" por deter a maior jazida deste metal no Brasil.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 56% das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI CARVALHO LOTEAMENTOS

Patos – PB | Pocinhos – PB

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior | Subordinada

TAXA: IGP-M + 11,10% a.a. | IGP-M + 16,15% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 empreendimentos (Condomínio Residencial Várzea da Jurema e Loteamento Portal do Cariri), ambos na Paraíba, com um total de 1.013 lotes.


GARANTIAS:

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

CRI PARQUE DOS GIRASSÓIS

Campo Novo dos Parecis - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IGP-M + 13,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Loteamento Parque dos Girassóis, que possui um total de 1.391 lotes e R\$ 117 milhões de VGV. O empreendimento está localizado no município de Campo Novo dos Parecis (MT), quarto maior produtor agrícola do país.


GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes, que teve as obras concluídas em Janeiro de 2019 – pendente apenas a expedição do TVO.



GARANTIAS:

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

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade

COTA: Única

TAXA: IPCA + 12,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%



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



GARANTIAS:

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

CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa – SP

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

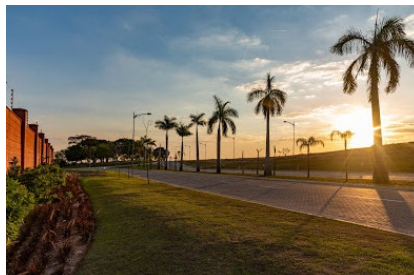
TAXA: IGP-M + 12,68% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: N/A



Operação de *True Sale* sem coobrigação do Cedente, lastreada na Cessão de Recebíveis de 23 lotes do condomínio fechado Jardins da Cidade, desenvolvido pela Cia. City em Nova Odessa (SP). Deste total, 10 lotes já foram quitados.



GARANTIAS:

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

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.

PMT: Mensal, com *full cash sweep*

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes. O excedente do fluxo mensal dos recebíveis será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária do imóvel do projeto e de outros 02 imóveis em Parnamirim – RN;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi FIX URBANISMO LAGUNA

Porto Nacional - TO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IGP-M + 11,70% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT:

140%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos empreendimentos Laguna I e Laguna II, localizados no distrito Luzimangues do município de Porto Nacional, no Tocantins. Ambos os residenciais são localizados nas margens da rodovia TO-080, a menos de 40km de Palmas, com lotes a partir de 320m².



GARANTIAS:

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

CRi RESIDENCIAL BUENA VISTA

Porto Nacional - TO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IGP-M + 16,25% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Residencial Buena Vista, loteamento localizado na cidade de Porto Nacional (TO), no distrito de Luzimangues – cidade-dormitório de Palmas, capital do estado. O loteamento tem um total de 1.232 lotes, R\$ 114 milhões de VGV e já foi entregue.



GARANTIAS:

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

CRi BRDU

Imperatriz – MA, Rondonópolis – MT, Luiziana – GO

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

TAXA: IPCA + 11,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 130%

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



GARANTIAS:

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

CRi LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

TAXA: IPCA + 8,50% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%

A operação que tem como garantia a cessão fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras e outras garantias. O empreendimento está sendo construído em uma área estratégica da cidade: próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro. O loteamento conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio fechado de alto padrão..



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 55% dos recebíveis e promessa de cessão fiduciária de 55% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de obra
- Fundo de Reserva (3% do saldo devedor).

DETALHAMENTO DOS CRIS INVESTIDOS

CRI SKY DIADEMA

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior / Subordinada
TAXA: INPC + 12,00% a.a. / INPC + 14,50%
PMT: Mensal
Razão Garantia Mínima PMT: N/A



A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento e conta ainda com fundo de obras e fundo de despesas.

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



GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária do Imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento;
- Coobrigação da Cedente e Aval dos sócios da SPE;
- Fundo de Despesas no valor de R\$100.000,00, a ser constituído no D+0, com os recursos captados pela operação; e
- Fundo de Obras

CRI CUMARU GOLF SP

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia Mínima PMT: N/A



Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do Residencial Buena Vista, loteamento localizado na cidade de Porto Nacional (TO), no distrito de Luzimangues – cidade-dormitório de Palmas, capital do estado. O loteamento tem um total de 1.232 lotes, R\$ 114 milhões de VGV e já foi entregue.

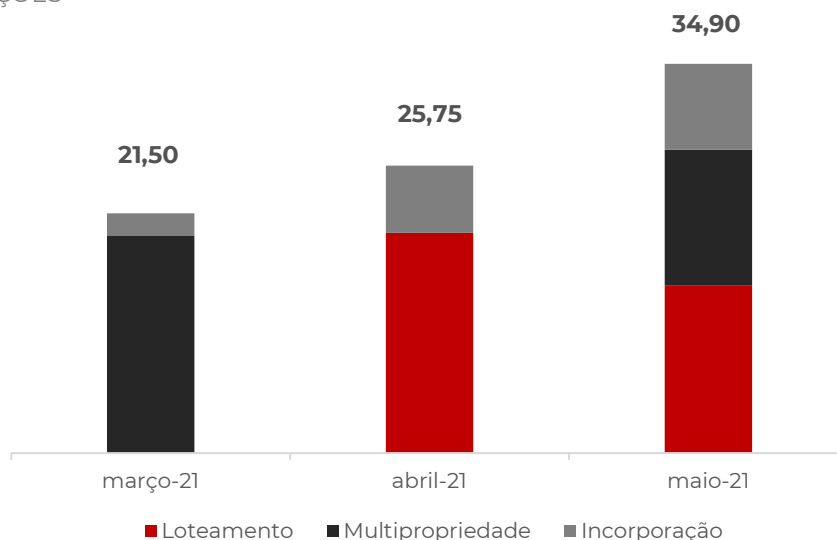


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Fiança dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (R\$ 1.2 MM);
- Fundo de despesas, no valor de R\$300mil;
- Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento;

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Incorporação A	Incorporação	Core	R\$ 2,00	R\$ 4,00	IPCA	10,00%	mar-21
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 13,00	R\$ 40,00	IGP-M	9,50%	abr-21
CRI Loteamento B	Loteamento	Core	R\$ 15,00	R\$ 26,00	-	12,50%	mai-21
CRI Loteamento C	Loteamento	Core	R\$ 8,80	R\$ 2,20	IPCA	10,75%	jun-21
CRI Loteamento D	Loteamento	Core	R\$ 3,50	R\$ 9,00	IPCA	11,00%	ago-21
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 42,30	R\$ 81,20	Inflação +	10,69%	
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 19,50	R\$ 55,00	IPCA	12,00%	mar-21
CRI Loteamento Nova Cidade I	Loteamento	Core	R\$ 1,75	R\$ 4,25	IPCA	8,50%	abr-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	R\$ 17,83	IPCA	11,50%	abr-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	R\$ 5,18	IPCA	15,94%	abr-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 5,00	R\$ 17,90	IPCA	13,00%	abr-21
CRI Cumaru Golf SP (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 35,00	IPCA	11,00%	mai-21
CRI Chateau du Golden	Multipropriedade	Core	R\$ 12,20	R\$ 22,40	IPCA	12,00%	mai-21
CRI Porto Poxim Residencial	Loteamento	Core	R\$ 7,00	R\$ 16,00	IPCA	12,00%	jun-21
CRI Lagoa Eco Towers	Multipropriedade	Core	R\$ 6,00	R\$ 23,00	IGP-M	12,00%	jul-21
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 65,15	R\$ 196,55	Inflação +	11,90%	

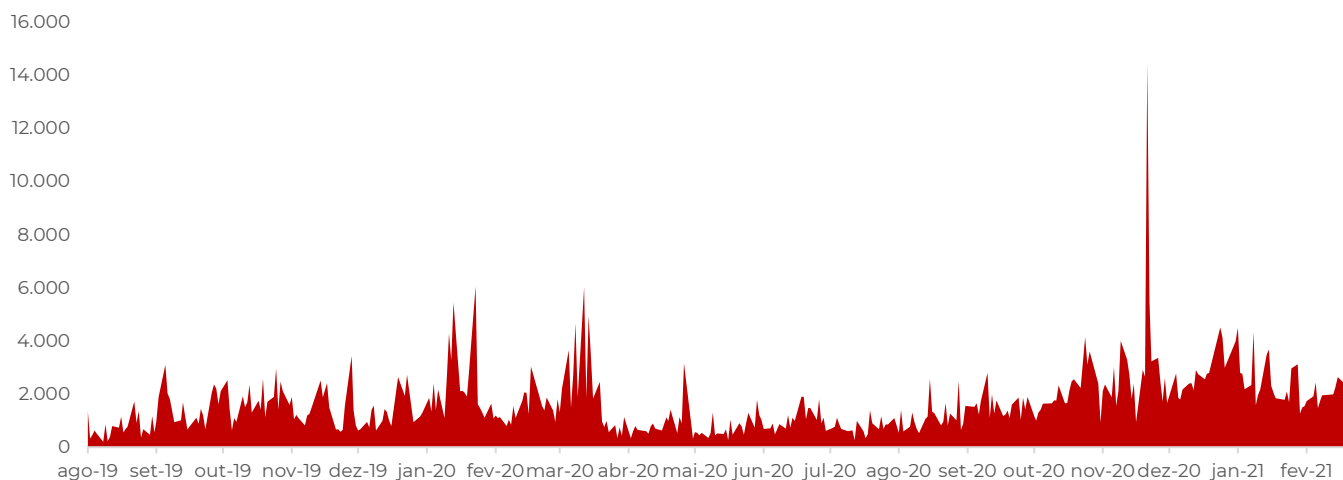
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	fev-21	jan-21	dez-20	nov-20
Volume (em R\$) total	40.949.211	50.693.175	52.044.841	63.761.705
Quantidade de cotas negociadas	333.289	423.771	437.645	550.162
Volume (em R\$) médio diário	2.274.956	2.668.062	2.602.242	3.188.085
Variação da média diária (mês)	-15%	3%	-18%	51%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	7%	9%	9%	12%
Valor médio de negociação por cota	122,86	119,62	118,92	115,90
Preço de fechamento	123,25	125,50	121,47	122,01
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	116,57	116,00	113,60
	Máximo	125,88	122,47	122,47
Quantidade de cotistas	23.756	22.637	20.573	18.447

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	fev-21	jan-21	dez-20	nov-20	out-20	set-20	ago-20	jul-20
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	4.904.229	12.883.498	8.624.276	13.630.625	10.825.204	6.391.987	2.974.634	5.431.813
(a) Receitas com CRIs	3.691.614	3.197.471	4.187.553	5.551.102	4.452.130	2.666.361	2.364.152	2.383.876
Juros	3.343.024	3.197.471	3.681.949	3.806.661	3.951.449	2.620.942	2.364.152	2.383.876
Outras Receitas	348.590	0	505.604	1.744.441	500.681	45.419	0	0
Atualização Monetária dos CRIs - Total	4.494.118	6.720.219	8.832.377	11.108.738	8.574.458	3.707.911	2.392.900	1.062.252
(b) Atualização Monetária dos CRIs	3.686.216	5.026.620	6.070.764	8.360.000	5.118.575	2.544.779	1.695.455	2.663.360
(c) Atualização Monetária não passível de distribuição*	807.901	1.693.600	2.761.614	2.748.738	3.455.883	1.163.131	697.445	(1.601.108)
(d) Valorização dos CRIs	(3.281.502)	2.965.808	(4.395.655)	(3.029.215)	(2.201.384)	17.716	(1.782.418)	1.985.685
II. Receita com FIIs (a+b)	26.292	1.113.553	316.178	472	423.474	103.465	559.930	(371.258)
(a) Distribuição de Rendimentos	184.588	152.738	119.223	98.815	73.034	73.034	73.034	79.121
(b) Valorização das Cotas	(158.295)	960.816	196.955	(98.343)	350.440	30.431	486.896	(450.379)
III. Receita com Fundo de Liquidez	54.524	168.306	228.584	81.372	218.786	(28.808)	120.401	187.478
(a) Rendimento	54.524	168.306	228.584	81.372	218.786	(28.808)	120.401	187.478
IV. Despesas	1.589.227	2.659.901	2.105.544	2.809.250	2.113.481	1.410.458	1.104.277	1.300.243
(a) Taxa de Administração	559.046	536.249	593.442	567.750	591.832	538.947	507.060	530.745
(b) Taxa de Performance Paga	0	7.124.392	0	0	0	0	0	983.996
(c) Taxa de Performance Provisionada	1.004.437	2.111.107	1.400.193	2.165.842	1.426.230	826.353	564.356	741.418
(d) Outras Despesas	25.744	12.545	111.908	75.659	95.419	45.158	32.861	28.080
Resultado Líquido - Contábil	3.395.818	11.505.457	7.063.494	10.903.219	9.353.983	5.056.186	2.550.689	3.947.790
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	6.027.714	5.885.234	8.500.580	11.282.039	7.749.044	3.844.908	3.148.766	4.013.591
por cota (R\$)	1,11	1,09	1,57	2,08	1,43	1,00	0,82	1,05
Valor distribuído	6.765.134	6.765.134	8.118.161	10.012.398	7.089.860	3.828.572	3.713.715	3.522.286
por cota (R\$)	1,25	1,25	1,50	1,85	1,31	1,00	0,97	0,92

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II + III - IV

Resultado Líquido - Passível de distribuição = I.a + I.b + II.a + III - IV

*Atualização monetária NÃO PASSÍVEL de distribuição não contabilizou caixa para pagamento da correção.

GLOSSÁRIO

CCB (Cédula de Crédito Bancário) Título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica em favor de instituição financeira, que representa a promessa de pagamento em dinheiro decorrente de operação de crédito.

Habite-se Certidão expedida pela Prefeitura competente, a qual atesta que o empreendimento está pronto para ser habitado e foi construído em conformidade com as exigências legais estabelecidas pelo município, em especial o Código de Obras, e refletindo o projeto aprovado inicialmente. O ato de conclusão de obra tem o objetivo de atestar que a obra encontra-se regular com as instalações elétricas e de água e segura para ocupação dos futuros moradores.

LTV (Loan to Value) É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 40% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

Multipropriedade Imobiliária O artigo 1.358-C do Código Civil define a multipropriedade imobiliária como “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.” A multipropriedade é regularizada pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e aplica-se aos imóveis em que há uma divisão temporal em seu aproveitamento, sendo que cada fração de tempo de utilização deve ser de no mínimo sete dias (seguidos ou intercalados) e poderá ser (i) fixa e determinada; (ii) flutuante ou (iii) mista.

PMT Abreviação do inglês, *payment*, significa o valor da parcela de um empréstimo.

Razão Garantia PMT Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este valor, maior a segurança da operação.

TVO (Termo de Verificação de Obras) Específico para os projetos de loteamento, é um documento expedido pela Prefeitura competente após a conclusão das obras de divisão do terreno e de infraestrutura, comprovando que as etapas foram cumpridas de acordo com o previsto no projeto aprovado. Tem o objetivo de atestar que o empreendimento está autorizado para o início das obras individuais.

VGV (Valor Geral de Vendas) Valor potencial de vendas das unidades que compõem um empreendimento.

A GESTORA

QUEM SOMOS

A **Habitat Capital Partners Asset Management** é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos Estruturados, com R\$ 555 milhões de Fundos de Investimento sob gestão atualmente. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

- ✓ **Originação** em todas as regiões do Brasil;
- ✓ **Diferenciação setorial** com capacidade de entender setores pouco atendidos (loteamentos e multipropriedade), garantindo acesso a operações exclusivas;
- ✓ **Modelo de estruturação 'não-negociável'** com incorporação de modelo de garantias, covenants e padrão de diligência em todas as operações de CRI;
- ✓ **Controle integrado** e acompanhamento recorrente das operações investidas;

Relacionamento com Investidores

 ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3164-6943

 habitatcp.com.br/habt11

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