

HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Mar 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\$ 547.290.224,41	Número de Cotas	5.412.107
Cota Patrimonial	R\$ 101,12	Número de Cotistas	24.987
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



16,02%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **16,02%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$120,40).



R\$ 547
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\$ 13,56
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,56 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A previsão do mercado financeiro (segundo boletim Focus do Bacen) para o IPCA deste ano subiu de 4,85% para 4,92%. O mercado manteve em 5,25% sua previsão para taxa básica de juros, a Selic, no final de 2021. É importante acompanhar estes dois indicadores em razão dos spreads de créditos nas novas operações e principalmente das consequências da inflação para os incorporadores e tomadores de crédito imobiliário.

FUNDO

O Fundo encerrou o mês de março com 76,35% do seu PL alocado em CRIs (Ativos Alvo) com taxa média de 11,30% a.a. + inflação, distribuídos em 37 operações distintas, 4,20% do PL alocado em FIIs e 19,45% em caixa.

No mês de Março, foram realizados investimentos de R\$ 13,3MM em CRIs com taxa média de 12,01% a.a. + inflação. Destes investimentos, R\$ 11,34MM foram em tranches adicionais de CRIs que já estavam no portfólio (CRI Lagoa Eco Towers, CRI Montserrat Polo Residencial e CRI Ipioca Beach Residence) e R\$ 1,94MM no CRI Allure Residencial (Cota Sênior), com taxa de 10,50% a.a. + IPCA – operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de projeto de incorporação em Santo André – SP.

A alocação ficou abaixo do mês anterior em razão do pré-pagamento do CRI Residencial Monte Líbano (já citado em eventos subsequentes do relatório gerencial de fevereiro), CRI Eldorado (R\$ 6,05MM – aproximadamente 1,1% do PL), CRI Fix Urbanismo (R\$ 1,98MM – aproximadamente 0,4% do PL) e parte do CRI Resort do Lago (R\$ 21,26MM – aproximadamente 3,87% do PL). Os pré pagamentos destes CRIs geraram multa de aproximadamente R\$ 0,22 / cota, e mais importante, como a operação de Resort tinha carência de amortização, toda a correção monetária do ativo que até então estava acumulada fica passível para distribuição, gerando aproximadamente R\$ 1,85/cota. Este valor é suficiente para alocarmos o capital, sem prejudicar a distribuição de rendimentos aos nossos investidores.

No caso do CRI Resort do Lago, fomos abordados em Novembro do ano passado para renegociação desta dívida, com redução de taxa e alongamento do prazo, uma vez que o CRI estava com carência de amortização negociada até Julho deste ano, porém entendemos que: (i) a taxa ponderada da operação já estava adequada ao risco, uma vez que passada a carência a razão de fluxo mensal da Cota Mezanino Sênior ficaria em aproximadamente 103%; (ii) o valor de recebimentos mensais da carteira caiu 23% desde Agosto de 2019; e (iii) esta operação já havia sido reestruturada anteriormente – pois a empresa interrompeu as obras da 2ª etapa do empreendimento devido à redução de expectativa de vendas. Este pré-pagamento também vem em linha com nossa intenção de diminuir a exposição ao setor de multipropriedade, principalmente em praças onde a oferta de empreendimentos é muito alta, e à Caldas Novas - GO, que correspondia a mais de 18% do portfólio antes do pré-pagamento.

É inerente que no cenário atual aconteçam renegociações de dívidas. Para nós da Gestão, é importante continuar a originar operações para suprir tais renegociações, de forma que a carteira continue com taxas e garantias adequadas ao risco. **Neste mês, mandamos 04 operações que somam R\$ 57,4MM com taxa média de aproximadamente 10,50% a.a. + Inflação. Neste momento, temos um pipeline de R\$ 140,4MM em 08 operações de CRIs com taxa média de 11,08% a.a. e 191,9MM 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 11,96% a.a. + inflação. Deste pipeline, temos R\$ 145,7MM previstos para serem liquidados nos próximos 90 dias.**

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HBT11 em 12 de Abril, referente ao mês de Março de 2021, foi de R\$ 1,50 por cota, um yield anualizado de 16,02% em relação a cota de fechamento do mês (R\$120,40). Em 12 meses, a distribuição de rendimentos foi de R\$13,56/cota

EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data do mês de Abril, o Fundo realizou os seguintes investimentos: (i) R\$ 1,75MM no CRI Loteamento Nova Cidade I, com taxa de 8,50% a.a. + IPCA, tranche adicional de operação já presente no portfólio, e (ii) R\$ 2,22MM na Oferta 476 do FII Valora CRI Índice de Preço (VGIP11) ao preço de R\$ 98,96. Além disso, aconteceu o pré-pagamento do valor remanescente da operação CRI Resort do Lago, no valor de R\$34,35MM (6,25% do PL do Fundo).

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO

A retomada de maior grau de isolamento em função do aumento do número de casos de COVID-19 em várias regiões do país impactou o avanço das obras dos empreendimentos, adiando a liberação das tranches adicionais dos CRIs em 01 ou 02 meses, conforme o caso.

Nos empreendimentos de loteamento do portfólio, vimos uma piora de 1 ponto percentual na inadimplência média entre os meses de Dezembro/2020 e Fevereiro/2021. Entendemos que esta piora possa ser o reflexo de dois pontos principais: repasse do IGP-M nas parcelas e inadimplência de novas vendas recentes. Entretanto, é importante ressaltar que mesmo com a piora no índice de inadimplência, a Razão de Fluxo Mensal média para os CRIs de loteamento da carteira está em 178% (ou seja, os recebíveis que caem na conta centralizadora são equivalentes a quase 2x o valor da PMT do CRI). Analisando os empreendimentos de multipropriedade, o comportamento foi similar. Já a Razão de Fluxo Mensal média para os CRIs de multipropriedade está em 224%.

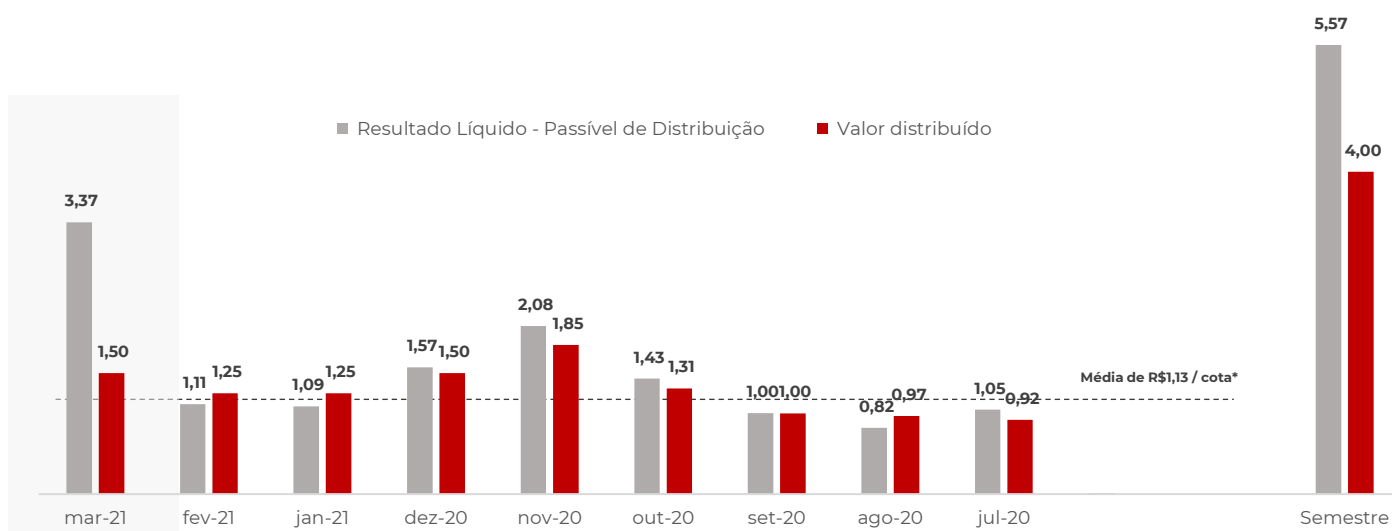
Conforme Fato Relevante e Comunicado ao Mercado publicados, respectivamente, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no dia 16 de Abril a respeito do CRI Leão Dourado, foi declarado em Assembleia Geral de Titulares de CRI nesta data o vencimento antecipado dos CRI em razão do descumprimento, pela Cedente, de obrigações constantes da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão. Em razão da declaração do vencimento antecipado, a Securitizadora e o Agente Fiduciário tomarão as respectivas providências conforme as disposições dos Documentos da Operação e conforme as tratativas endereçadas junto aos titulares dos CRI no âmbito da referida Assembleia Geral, incluindo a execução das garantias da operação.

Reforçamos o comentário do mês anterior de que: (i) 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; (ii) o Fundo detém apenas unidades da Cota Sênior do CRI, com nível de subordinação de 47,82%; (iii) a operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios pessoa física e jurídica; (iv) 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; (v) no período de Setembro/2020 a Janeiro/2021, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R\$141mil. Conforme deliberação da Assembleia, os valores recebidos na conta serão destinados de acordo com a seguinte ordem: (a) custeio das despesas de manutenção do Patrimônio Separado; (b) pagamento do Saldo Devedor dos CRI Sênior; e (c) do Saldo Devedor dos CRI Subordinado, nesta ordem de alocação. Com relação às despesas, estas deverão ser aprovadas mensalmente pelos Titulares dos CRIs.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS*

	mar-21	fev-21	jan-21	dez-20	nov-20
I. Receitas com CRIs	18.988.571	7.377.830	8.224.091	10.258.317	13.911.102
(a) Juros	5.011.421	3.691.614	3.197.471	4.187.553	5.551.102
(b) Atualização Monetária	13.977.150	3.686.216	5.026.620	6.070.764	8.360.000
II. Receitas com outros ativos	286.445	239.111	321.043	347.807	180.187
III. Despesas	1.035.405	1.589.227	2.659.901	2.105.544	2.809.250
Resultado Líquido - Regime Competência	18.239.610	6.027.714	5.885.234	8.500.580	11.282.039
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	18.239.610	6.027.714	5.885.234	8.500.580	11.282.039
por cota (R\$)	3,37	1,11	1,09	1,57	2,08
Valor distribuído	8.118.161	6.765.134	6.765.134	8.118.161	10.012.398
por cota (R\$)	1,50	1,25	1,25	1,50	1,85

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



*Média dos últimos 12 meses

DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
mar/21	31/03/2021	1,50	12/04/2021	R\$ 120,40	1,25%
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%

RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

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

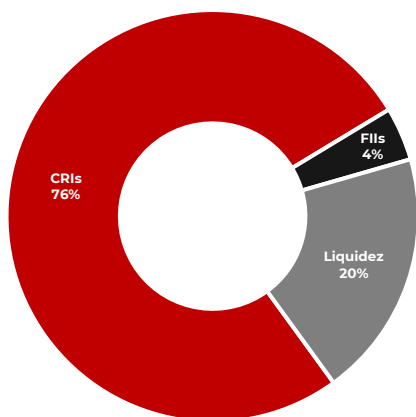
Período	DIVIDEND YIELD			RETORNO TOTAL		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
*Valor de Referência: Cota de fechamento mês						
mar/21	1,50	1,25%	16,02%	R\$ 120,40	-2,31%	-1,07%
fev/21	1,25	1,01%	12,87%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,78%
jan/21	1,25	1,00%	12,63%	R\$ 125,50	3,32%	4,31%
dez/20	1,50	1,23%	15,87%	R\$ 121,47	-0,44%	0,79%
nov/20	1,85	1,52%	19,79%	R\$ 122,01	6,75%	8,27%
out/20	1,31	1,15%	14,66%	R\$ 114,29	-0,32%	0,82%
set/20	1,00	0,87%	10,98%	R\$ 114,66	4,90%	5,78%
ago/20	0,97	0,89%	11,19%	R\$ 109,30	6,14%	7,02%
jul/20	0,92	0,89%	11,26%	R\$ 102,98	2,36%	3,25%
jun/20	0,60	0,60%	7,40%	R\$ 100,61	5,92%	6,51%
mai/20	0,70	0,74%	9,21%	R\$ 94,99	-0,48%	0,25%
abr/20	0,71	0,74%	9,30%	R\$ 95,45	7,01%	7,75%
mar/20	0,83	0,93%	11,76%	R\$ 89,20	-22,30%	-21,37%

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

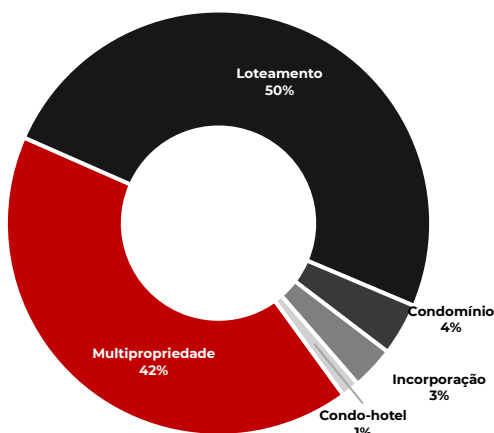
mar/21	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 120,40	-2,31%	-0,81%
fev/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 123,25	-1,79%	-0,54%
jan/21	1,25	1,25%	16,08%	R\$ 125,50	3,32%	4,57%
dez/20	1,50	1,50%	19,56%	R\$ 121,47	-0,44%	1,06%
nov/20	1,85	1,85%	24,60%	R\$ 122,01	6,75%	8,60%
out/20	1,31	1,31%	16,90%	R\$ 114,29	-0,32%	0,99%
set/20	1,00	1,00%	12,68%	R\$ 114,66	4,90%	5,90%
ago/20	0,97	0,97%	12,28%	R\$ 109,30	6,14%	7,11%
jul/20	0,92	0,92%	11,62%	R\$ 102,98	2,36%	3,28%
jun/20	0,60	0,60%	7,44%	R\$ 100,61	5,92%	6,52%
mai/20	0,70	0,70%	8,73%	R\$ 94,99	-0,48%	0,22%
abr/20	0,71	0,71%	8,86%	R\$ 95,45	7,01%	7,72%
mar/20	0,83	0,83%	10,43%	R\$ 89,20	-22,30%	-21,47%

ANÁLISE DA CARTEIRA

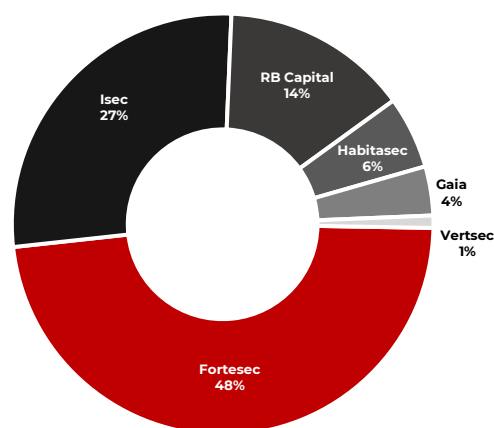
TIPO DE ATIVO



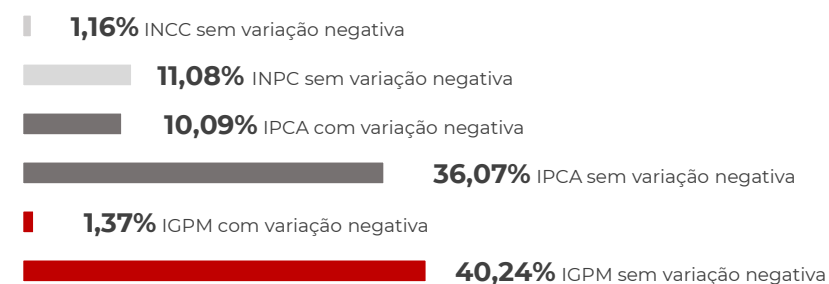
DIVERSIFICAÇÃO POR SEGMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA



INDEXADORES CRIS



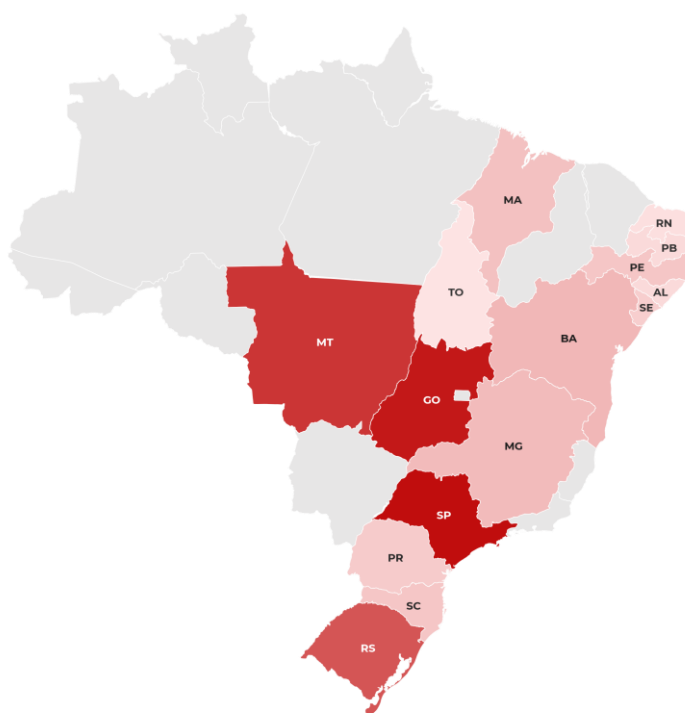
TAXA MÉDIA DOS CRIS

Inflação + 11,30%

IGP-M	11,87%
IPCA	11,20%
INPC	9,50%
INCC	12,49%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CRIS

UF	%	Região	%
SP	21,9%	CO	38,5%
GO	20,8%	SE	26,0%
MT	17,8%	SU	20,0%
RS	14,5%	NE	15,4%
BA	4,5%	NO	0,0%
MG	4,1%		
MA	3,5%		
SC	3,0%		
PE	3,0%		
PR	2,5%		
SE	2,2%		
PB	1,0%		
AL	0,9%		
RN	0,4%		
TO	0,0%		



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

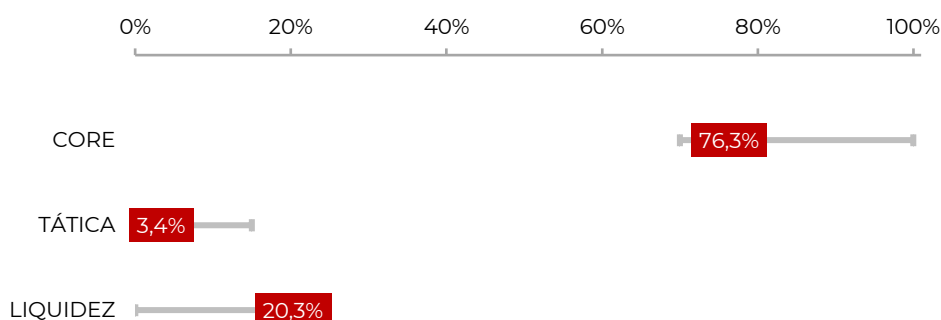
LIQUIDEZ

- 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	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	RB Capital (única)	9,50%	INPC	mar-31	46.289.840,75	8,5%	2,5	53%	130%	100%	89%
CRI BRDU	Isec (única)	11,50%	IPCA	jan-34	38.651.519,64	7,1%	1,3	56%	119%	42%	92%
CRI Resort do Lago	Fortesec (Mez)	14,00%	IGP-M	jun-27	17.431.846,49	3,2%	2,4	45%	198%	66%	60%
	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M		16.354.929,91	3,0%	2,4	22%	449%		
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA (-)	ago-30	28.321.422,68	5,2%	3,2	57%	135%	28%	79%
CRI Gramado BV Resort SPA	Fortesec (Sen)	9,50%	IPCA	mai-25	21.688.707,24	4,0%	2,8	33%	256%	68%	65%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.044.702,50	3,5%	2,6	45%	216%	84%	75%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M		512.400,81	0,1%	3,2	66%	129%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.696.131,58	3,4%	1,5	57%	178%	87%	96%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	11.902.022,93	2,2%	2,4	27%	187%	100%	84%
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	5.952.730,28	1,1%	2,4	42%	118%		
CRI Lagoa Eco Towers	Gaia (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	15.724.377,99	2,9%	2,7	44%	209%	47%	43%
CRI Morro da Mata Residencial	Isec (única)	10,50%	IGP-M	ago-20	15.246.169,41	2,8%	1,1	54%	186%	100%	99%
CRI Montserrat Polo Residencial	RB Capital (única)	13,00%	IPCA	jan-36	13.653.572,57	2,5%	1,1	44%	286%	55%	36%
CRI Loteamentos Olimpo	Isec (única)	10,00%	IPCA (-)	jul-32	13.846.419,76	2,5%	2,8	51%	113%	63%	82%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	12.895.780,42	2,4%	3,7	53%	166%	100%	98%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	10.894.376,69	2,0%	0,0	39%	216%	100%	60%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.717.432,28	0,3%	3,7	56%	143%		
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (única)	8,50%	IPCA	fev-35	10.312.240,89	1,9%	3,3	56%	111%	25%	90%
CRI Grupo Lirios	Fortesec (Sen)	12,32%	IPCA	nov-26	9.687.650,99	1,8%	2,6	15%	404%	100%	80%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	9.523.107,45	1,7%	4,5	62%	54%	70%	37%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.384.718,86	1,7%	2,1	57%	127%	61%	76%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	jul-26	3.890.762,90	0,7%	1,4	13%	349%	99%	66%
	Fortesec (Sub)	15,54%	IGP-M	jul-26	3.846.575,34	0,7%	1,4	26%	166%		
CRI Cumarú SP Golf	Isec (única)	11,00%	IPCA	jan-26	6.916.896,76	1,3%	1,6	59%	N/A**	22%	76%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	2.199.306,44	0,4%	0,0	33%	210%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	5.419.718,05	1,0%	0,0	50%	142%		
CRI Porto Poxim	Isec (única)	12,00%	IPCA	nov-30	6.624.595,45	1,2%	2,5	44%	130%	34%	48%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.706.058,71	1,0%	0,9	45%	N/A**	100%	39%
CRI Edifício Sky	Isec (Sen)	11,50%	INCC	jan-26	3.767.082,61	0,7%	3,2	54%	N/A**	28%	66%
	Isec (Sub)	15,94%	INCC	jan-26	1.083.597,19	0,2%	3,2	70%	N/A**		
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	4.599.520,11	0,8%	1,6	29%	248%	100%	91%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.302.420,85	0,8%	2,0	31%	180%	100%	95%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	2.070.704,83	0,4%	0,0	26%	236%	77%	69%
	Fortesec (Sub)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.938.138,16	0,4%	3,3	53%	118%		
CRI Ipioca Beach Residence	Vertsec (única)	12,00%	IPCA	nov-26	3.946.697,89	0,7%	2,1	48%	311%	22%	55%
CRI Gramado BV - Parks	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	3.029.002,78	0,6%	1,0	16%	406%	100%	97%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.073.499,48	0,6%	2,6	33%	255%	100%	98%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	2.466.519,45	0,5%	3,7	33%	1083%	100%	100%
CRI Allure Residence	RB Capital (única)	10,50%	IPCA	mai-25	1.936.556,15	0,4%	4,1	60%	N/A**	28%	92%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.679.802,28	0,3%	0,0	N/A	N/A***	100%	91%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.557.035,13	0,3%	2,4	25%	167%	100%	92%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	42.162,76	0,0%	2,3	2%	1078%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,30%	Inflação	-	417.828.755,44	76,35%	2,2	46%	195%	71%	76%

*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	18.365.665	3,36%
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	12.840.665	2,35%
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	4.627.373	0,85%
MXRF11	MAXI RENDA FII	1.560.000	0,29%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	1.159.500	0,21%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	963.597	0,18%
VGIR11	VALORA RE III FII	577.200	0,11%
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	367.075	0,07%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	116.846.450	19,45%

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI POR DO SOL II

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de 02 loteamentos já entregues e parcialmente adensados. Um dos empreendimentos está localizado em Sorriso (MT), município considerado o maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.


GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de 2 parcelas do CRI.

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 Luziânia GO e conta ainda com fundo de obras e fundo de reserva.


GARANTIAS:

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

CRI 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 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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 (carência amortização abri/21 - mar/22)

Razão Garantia PMT Mínima: 130%


Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis do empreendimento de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Solar das Águas está localizado em Olimpia - SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olimpia 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).

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 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 de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

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).

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%

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.



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).

CRi MORRO DA MATA RESIDENCIAL

Salto - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 145%

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



GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente
- Obrigação de aporte de cotistas;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRi MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum - MT

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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



GARANTIAS:

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

CRi LOTEAMENTOS OLIMPO

Mogi Mirim – SP | Penápolis - SP

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Única

TAXA: IPCA + 10,00% a.a.

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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.



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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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.

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 LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarapuava - PR

SEGMENTO: Loteamento

COTA: N/A

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

PMT: Mensal

Razão Garantia Mínima PMT: 115%



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).

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.

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.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

SEGMENTO: Incorporação

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 125%



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).

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

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%



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.

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).

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.

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



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;

A operação é lastreada em duas CCBs tomadas pela SPE. Possui como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento, promessa de cessão fiduciária dos recebíveis das vendas futuras, alienação fiduciária de 100% das cotas da Devedora, alienação fiduciária do imóvel do empreendimento, fiança dos sócios da Devedora, fundo de obras, fundo de reserva e fundo de despesas.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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).

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo – SP

SEGMENTO: Condo-hotel
COTA: Sênior
TAXA: IGP-M + 11,32% a.a.
PMT: Operação *bullet*, com *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A



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



GARANTIAS:

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

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

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 Thermas dos Laranjais 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. A última etapa do empreendimento teve o Habite-se expedido em Julho de 2019.



GARANTIAS:

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

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento

COTA: Sênior

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

PMT: Mensal

Razão Garantia PMT Mínima: 115%

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



GARANTIAS:

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

CRI 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 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS

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



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.



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 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 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%



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.



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 ALLURE RESIDENCE

São Paulo - SP

SEGMENTO: Incorporação
COTA: Sênior
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia Mínima PMT: 115%



A operação tem como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento e vendas futuras.

Localizado em Santo André, um dos municípios que compõem o ABC Paulista. O Allure foi projetado próximo às principais vias de acesso da região, com plantas inteligentes e área de lazer completa



GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios dos contratos de negociação das unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios imobiliários;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento
- Fundo de Reserva, no valor de 6 PMTs
- Fundo de Obras

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa – SP

SEGMENTO: Condomínio Fechado

COTA: N/A

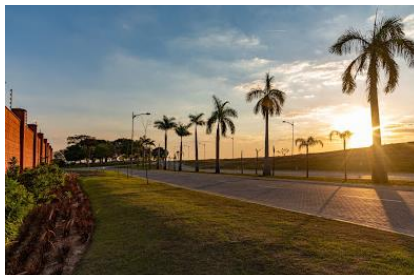
TAXA: IGP-M + 12,68% a.a.

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).

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.

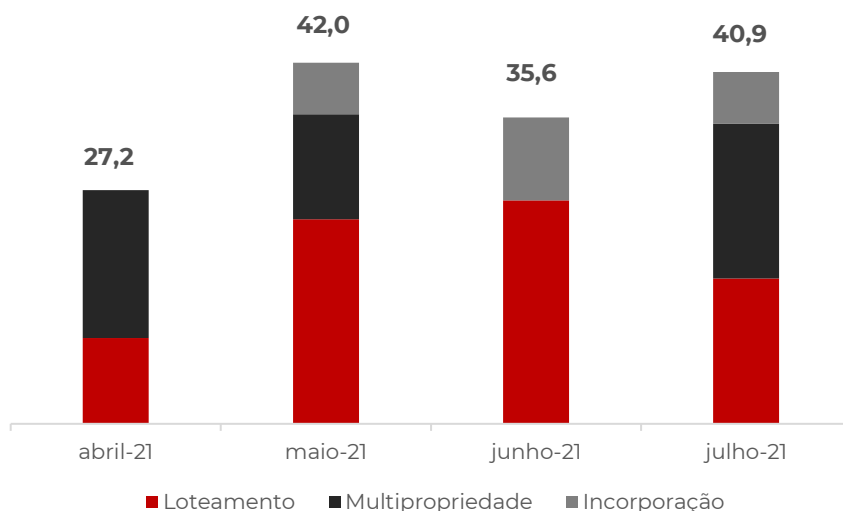


GARANTIAS:

- 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).

PIPELINE

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R\$ MM)	Total a Liquidar (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação
CRI Loteamento A	Loteamento	Core	R\$ 10,00	R\$ 37,00	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%	mai-21
CRI Loteamento D	Loteamento	Core	R\$ 14,00	R\$ 14,00	-	14,00%	jun-21
CRI Loteamento E	Loteamento	Core	R\$ 4,50	R\$ 7,00	IPCA	8,75%	jul-21
CRI Loteamento F	Loteamento	Core	R\$ 12,40	R\$ 14,40	IPCA	10,50%	jul-21
CRI Multipropriedade A	Multipropriedade	Core	R\$ 12,00	R\$ 22,00	IPCA	11,50%	jul-21
CRI Loteamento G	Loteamento	Core	R\$ 3,50	R\$ 9,00	IPCA	11,00%	set-21
TOTAL (Novas Operações)			R\$ 80,20	R\$ 131,60	Inflação +	11,10%	
CRI Ipioca Beach Residence	Multipropriedade	Core	R\$ 17,16	R\$ 52,66	IPCA	12,00%	abr-21
CRI Chateau du Golden	Multipropriedade	Core	R\$ 12,20	R\$ 22,40	IPCA	12,00%	mai-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	R\$ 17,83	IPCA	11,50%	mai-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	R\$ 5,18	IPCA	15,94%	mai-21
CRI Residencial Montserrat	Loteamento	Core	R\$ 5,00	R\$ 17,90	IPCA	13,00%	jun-21
CRI Cumaru Golf SP (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 7,70	R\$ 35,00	IPCA	11,00%	jun-21
CRI Porto Poxim Residencial	Loteamento	Core	R\$ 7,00	R\$ 16,00	IPCA	12,00%	jun-21
CRI Allure Residencial	Incorporação	Core	R\$ 1,94	R\$ 1,94	IPCA	10,50%	jun-21
CRI Sky Diadema (Cota Sênior)	Incorporação	Core	R\$ 4,65	-	IPCA	11,50%	jul-21
CRI Sky Diadema (Cota Subordinada)	Incorporação	Core	R\$ 1,35	-	IPCA	15,94%	jul-21
CRI Lagoa Eco Towers	Multipropriedade	Core	R\$ 6,00	R\$ 23,00	IGP-M	12,00%	jul-21
TOTAL (Tranches Adicionais)			R\$ 69,00	R\$ 191,90	Inflação +	11,96%	

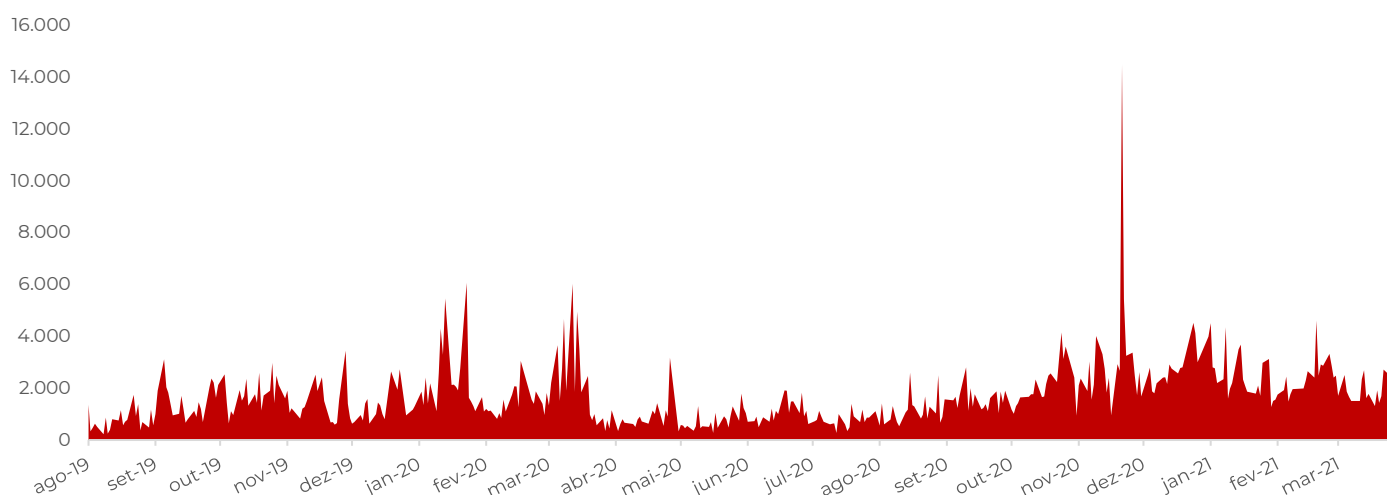
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

	mar-21	fev-21	jan-21	dez-20
Volume (em R\$) total	47.900.942	40.949.211	50.693.175	52.044.841
Quantidade de cotas negociadas	401.402	333.289	423.771	437.645
Volume (em R\$) médio diário	2.082.650	2.274.956	2.668.062	2.602.242
Variação da média diária (mês)	-8%	-15%	3%	-18%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	9%	7%	9%	9%
Valor médio de negociação por cota	119,33	122,86	119,62	118,92
Preço de fechamento	120,40	123,25	125,50	121,47
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	116,50	116,57	116,00
	Máximo	122,30	125,88	122,47
Quantidade de cotistas	24.987	23.756	22.637	20.573

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



DRE ESTRATIFICADO

	mar-21	fev-21	jan-21	dez-20	nov-20	out-20	set-20	ago-20	jul-20
I. Receitas com CRIs (a+b+c+d)	4.748.546	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	5.011.421	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	4.512.631	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	498.790	348.590	0	505.604	1.744.441	500.681	45.419	0	0
Atualização Monetária dos CRIs - Total	6.865.359	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	13.977.150	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*	(7.111.790)	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	(7.128.234)	(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)	278.696	26.292	1.113.553	316.178	472	423.474	103.465	559.930	(371.258)
(a) Distribuição de Rendimentos	183.581	184.588	152.738	119.223	98.815	73.034	73.034	73.034	79.121
(b) Valorização das Cotas	95.115	(158.295)	960.816	196.955	(98.343)	350.440	30.431	486.896	(450.379)
III. Receita com LCIs (a+b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(a) Juros das LCIs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(b) Valorização das LCIs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Receita com Fundo de Liquidez	102.864	54.524	168.306	228.584	81.372	218.786	(28.808)	120.401	187.478
(a) Rendimento	102.864	54.524	168.306	228.584	81.372	218.786	(28.808)	120.401	187.478
IV. Despesas	1.035.405	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	714.214	559.046	536.249	593.442	567.750	591.832	538.947	507.060	530.745
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	1.400.193	2.165.842	1.426.230	826.353	564.356	741.418
(c) Taxa de Performance Provisionada	292.755	1.004.437	2.111.107	0	0	0	0	0	0
(d) Outras Despesas	28.436	25.744	12.545	111.908	75.659	95.419	45.158	32.861	28.080
Resultado Líquido - Contábil	4.094.701	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	18.239.610	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\$)	3,37	1,11	1,09	1,57	2,08	1,43	1,00	0,82	1,05
Valor distribuído	8.118.161	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\$)	1,50	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