

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO DOS ATIVOS

FII (B3: HABI11)

1º TRIMESTRE 2023

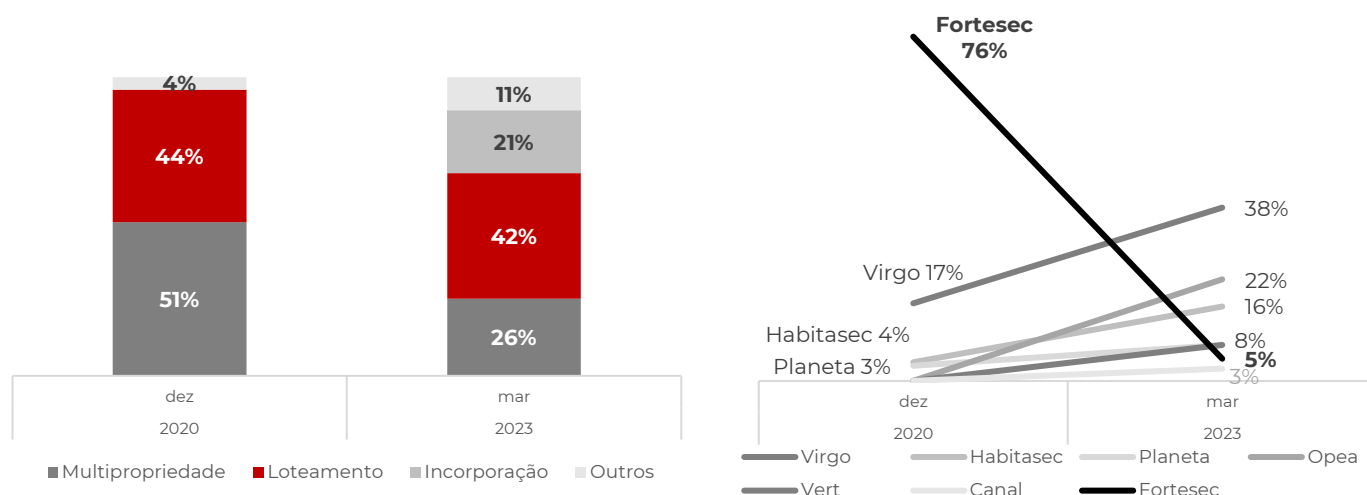
CARTA DO GESTOR

O trimestre foi marcado por elevada volatilidade nos mercados locais e externos, especialmente na classe de ativos de crédito privado. No Brasil, a transição para o novo governo trouxe bastante ruído, especialmente no que tange as discussões sobre o regime de metas de inflação e atuação do Banco Central – Discussões que, na visão do time de gestão, trazem mais prêmio de risco aos ativos locais e diminuem o efeito da política monetária, estendendo o período de juros elevados no país.

No mercado de crédito privado, a descoberta de rombo contábil nas Lojas Americanas, bem como o ambiente de juros elevados, que pressiona o fluxo de caixa das companhias especialmente no setor de varejo, resultaram em maior aversão ao risco por parte de bancos e instituições financeiras, dificultando o acesso e encarecendo o custo das operações de crédito. No mercado imobiliário, as novas diretrizes do MCMV devem ajudar a impulsionar o segmento de baixa renda, enquanto que no média/alta renda, o momento é de maior cautela, dado que o segmento tende a ser mais afetado pelo efeito de juros elevados.

Quanto ao portfólio do Fundo, o nível médio de inadimplência das carteiras não sofreu variações relevantes no trimestre, e permanece dentro do esperado, com casos pontuais que são apresentados em mais detalhes na análise das operações em sequência. Os projetos voltados para público de média e baixa renda apresentaram desempenho de vendas mais fraco no período, motivado em parte pelo contexto econômico atual, e também pelo período de festas de fim de ano, férias e carnaval subsequentes. Ainda, destacamos como pontos positivos:

- (i) A conclusão e avanço de diversas das obras financiadas pelo Fundo, mitigando este fator de risco nas operações;
- (ii) A melhora contínua no nível de diversificação do Fundo, no que tange a concentração de ativos por segmento, securitizadora, localização geográfica, entre outros, conforme demonstrado abaixo;
- (iii) O trabalho de gestão ativa na venda de operações em que a relação risco versus retorno deixou de ser atrativa ou seu desempenho na carteira e/ou projeto torna o cenário prospectivo mais desafiador, tal como os casos dos CRIs New York Residence e Íbis 25 de Março;
- (iv) Robustez de garantias das operações, como definido no [regulamento](#) do Fundo.



Visando trazer mais transparência ao investidor, e em complemento à [comunicado ao mercado](#) divulgado, nas próximas páginas é apresentada uma análise detalhada do desempenho de cada CRI investido – incluindo informações sobre visitas, pontos de atenção e *rating* interno de cada operação, conforme avaliação do time de gestão.

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

¹ Em relação ao total investido em CRIs.

RATING

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

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

Nota	Rating
$x \geq 8,0$	A+ 
$7,5 \leq x < 8,0$	A 
$7,0 \leq x < 7,5$	A- 
$5,0 < x < 7,0$	B 
$x \leq 5,00$	C 

METODOLOGIA

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

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

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

RATING – COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Abaixo, segue um resumo dos CRIs da Estratégia Core¹ do portfólio em 28 de Abril com a análise do enquadramento das Razões de Garantia e o *rating* interno de cada um. Na sequência, fazemos uma análise detalhada e descritiva de cada CRI.

RESUMO RATINGS

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	% PL Fundo	LTV	Razão Garantia PMT	Razão Garantia Geral²	Rating
CRI Ipioca Beach Residence	Vert (Única)	12,00%	IPCA	24/11/2027	7,25%	43%	176%	196%	A+
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	5,44%	44%	173%	155%	A
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	5,25%	60%	136%	136%	B
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	3,76%	42%	254%	251%	A+
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	3,55%	26%	354%	376%	A+
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	3,48%	31%	181%	176%	A
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	3,42%	45%	-	189%	A-
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	3,16%	58%	418%	140%	A
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	2,92%	44%	535%	229%	A
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	1,71%	46%	-	388%	A-
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	1,20%	86%	-	228%	B
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	2,48%	55%	139%	120%	A-
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	2,32%	47%	181%	148%	A-
	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	1,80%	40%	-	202%	A
CRI Edifício Sky	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	0,46%	50%	-	161%	A-
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	2,20%	67%	156%	204%	A+
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	2,00%	40%	94%	102%	C
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	2,00%	73%	-	184%	A-
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	9,25%	IPCA	26/08/2027	1,94%	32%	366%	338%	A-
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	1,90%	42%	186%	176%	A
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	1,69%	45%	150%	218%	A-
CRI Maraú Mar Residence	Opea (Sênior)	11,00%	IPCA	20/10/2031	1,66%	66%	245%	178%	A+
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	1,62%	-	-	-	C
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	1,59%	51%	213%	187%	A+
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	1,57%	60%	120%	120%	A-
	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	1,10%	55%	173%	161%	C
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	0,29%	69%	133%	126%	C
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	1,37%	55%	-	157%	B
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	1,19%	-	-	-	C
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	1,13%	38%	112%	239%	B
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	1,10%	55%	152%	137%	A+
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	0,99%	34%	244%	161%	A-
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	0,89%	20%	412%	381%	A+
	Fortesec (Sênior)	10,50%	IPCA	20/06/2029	0,53%	24%	232%	296%	B
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Mez. Sênior)	11,00%	IPCA	20/06/2029	0,28%	37%	156%	187%	B
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	0,55%	47%	182%	287%	A+
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	0,52%	63%	-	136%	C
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	0,51%	31%	295%	254%	A+
CRI Villagio San Pietro	Planeta (Única)	8,50%	IPCA	20/08/2026	0,42%	13%	-	304%	A-
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	0,38%	28%	-	98%	B
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	0,31%	33%	251%	275%	A-

RATINGS (% P.L.³)

29,6%	24,0%	24,8%	13,0%	8,6%
-------	-------	-------	-------	------

■ A+ ■ A ■ A- □ B ■ C

¹ Nesta tabela não foram inclusos: (i) CRI LBraga, dado que recebemos comunicado oficial de pré-pagamento da operação, previsto para o mês de maio, (ii) CRIs Leão Dourado, Jardim Novo Horizonte e Natural Ville, que tiveram vencimento antecipado decretado em 2021 e 2022, e são tratados em mais detalhes ao final do relatório, e (iii) Operações caracterizadas como alocação tática do Fundo.

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

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

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI IPIOCA BEACH RESIDENCE

7,25% do PL | Rating **A+**

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

As obras do empreendimento foram concluídas em dezembro/2022, antes do prazo estimado, e a atividade hoteleira já está em operação.

As vendas seguem ocorrendo em ritmo acelerado, totalizando 86% do total de cotas disponíveis, e a inadimplência permanece estável desde o início da operação (2021) em 11%. A operação não depende de novas vendas para quitação, e possui excesso de garantias considerável frente ao saldo atual da dívida.


CRI CHATEAU DU GOLDEN LAGHETTO

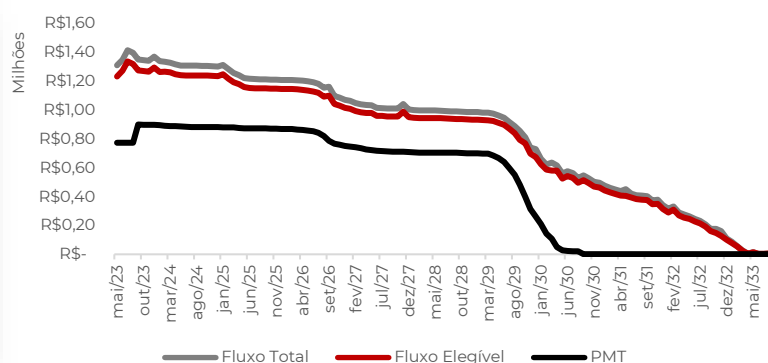
5,44% do PL | Rating **A**

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

As obras do empreendimento foram concluídas em abril/2022. Mesmo com a desaceleração das vendas no trimestre, o percentual vendido segue acima de 70%, com novas vendas sendo realizadas a preços superiores aos praticados antes do término da obra, e a inadimplência da carteira é de apenas 5,3%.

Ainda, a companhia informou que, em abril/2023, rescindiu seu contrato de prestação de serviço de gestão e comercialização da carteira do empreendimento com o grupo WAM, e está operacionalizando a mudança para serviço próprio junto à securitizadora.

Conforme gráfico abaixo, mesmo com o aumento da PMT a partir de setembro/2023, o fluxo de recebíveis adimplente é mais que suficiente para pagamento das parcelas. Além disso, a operação possui cauda de carteira relevante após o vencimento.


CRI PARQUE DOS PODERES

3,76% do PL | Rating **A+**

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

As obras da primeira fase foram finalizadas sem nenhum ponto de atenção e o TVO já foi emitido. As atividades acontecendo hoje estão concentradas na pavimentação, execução de guias, rede de drenagem, calçadas e sinalização da segunda fase, totalizando 90% de obras do projeto já executadas. A data de entrega prevista da segunda etapa é setembro/2023, dentro do prazo contratual com os clientes, e a execução está sendo realizada com equipe de controle da urbanizadora em campo, acompanhando as atividades.

Com média de 21 lotes vendidos/mês nos últimos 6 meses, o desempenho da carteira vem sendo excelente. A emissão ainda conta com duas tranches adicionais, que devem ser integralizadas conforme avanço de obras e vendas.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI BRDU URBANISMO

5,25% do PL | Rating **B**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária da carteira de recebíveis de 06 loteamentos da BrDU Urbanismo – 05 deles entregues e um em obras. O Alta Vista Parque, ainda em obras, está localizado em Rondonópolis – MT.

A obra ficou parada nos últimos meses de 2022 pois a licença de instalação venceu durante a execução do empreendimento, o que acarretou em atraso na entrega para os clientes. A situação já foi sanada e as atividades foram retomadas. O novo prazo para conclusão é de junho/2023.

Toda a infraestrutura, praças e acerto de lotes estão finalizados, e o foco hoje é o acerto de uma das ruas do empreendimento que sofreu erosão e está sendo recuperada, além da execução do reservatório. Existe uma equipe de manutenção no local, cuidando de toda a parte já finalizada e visando manter o empreendimento em boas condições para entrega. O time de engenharia do Fundo vem acompanhando o andamento da obra, e fará uma nova visita ao empreendimento no final de maio para atestar a evolução positiva dos últimos acertos.

Conforme divulgado no relatório de fevereiro, apesar do nível de garantia confortável, foi possível observar aumento da inadimplência da carteira desde o segundo semestre de 2022, pressionando o fluxo mensal de recebíveis.

Visando a melhora do fluxo, a companhia iniciou em 2023 novas estratégias nas três praças de vendas, realizou distratos de clientes inadimplentes e reforçou sua política e formato de cobrança de parcelas, internalizando a cobrança de clientes inadimplentes acima de 60 dias, que antes era feita por empresa terceirizada.

O time de gestão do Fundo vem realizando reuniões quinzenais para entender e questionar as medidas adotadas, bem como sua eficácia. Apesar da piora no desempenho, destacamos como pontos positivos que: (i) A Razão de Garantia Geral (VP Elegível / Dívida Líquida) da operação é de 136%; (ii) Existem ainda 670 unidades em estoque, representando valor estimado de R\$11,5MM.



CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

3,55% do PL | Rating **A+**

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

As obras já foram concluídas e o TVO emitido. O projeto encontra-se 99% vendido, e possui LTV de apenas 25,93%. O *rating* do ativo reflete tanto a qualidade da carteira de recebíveis quanto a expertise da loteadora na comercialização e gestão da carteira.



CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES II

3,48% do PL | Rating **A**

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

O desempenho da carteira de recebíveis segue estável, com pequeno aumento da inadimplência no trimestre. Destacamos a redução do LTV na última apuração, para 30,6% (-3,51% MoM), em vista da atualização monetária anual dos contratos de compra e venda dos lotes.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI CUMARU SP GOLF

3,42% do PL | Rating **A-**

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

A obra está 99,56% executada e com Habite-se já emitido. O foco dos serviços finais está no térreo e execução da estrutura do anexo, que contempla parte da área de lazer do empreendimento. O projeto está com tendência de finalização e entrega em junho/2023, dentro do prazo do cliente e sem risco de engenharia para conclusão do produto.

Os repasses de financiamento bancário iniciaram em maio/2023, e já foram recebidos aproximadamente R\$ 6MM. A Razão de Garantia Geral da operação é de 189%, indicando que as vendas atuais já são suficientes para quitação do saldo devedor atual.



CRI JARDINS BOULEVARD

3,16% do PL | Rating **A**

Operação lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia – CE. O projeto encontra-se 79,8% vendido, com média de 5 vendas líquidas/mês nos últimos 6 meses, e a inadimplência segue estável desde o início da operação, entre 3% a 5%.

A obra está em fase final, com 97,76% executado e previsão de entrega em maio/2023, restando apenas atividades de acabamento final em andamento, como paisagismo, acabamento fino do clube e intertravado nas praças e passeio. As atividades vem sendo executadas com qualidade e bastante controle por parte da equipe de campo, todos os ensaios tecnológicos de solo foram executados, as redes já foram testadas e estão em fase de aceite das concessionárias local para emissão do TVO.

Durante o segundo semestre de 2022, foi deliberada a criação de um Fundo de Obras Adicional, composto com um percentual dos recebíveis mensais, para atender parte de solicitação de aumento de orçamento realizada pela companhia. A liberação deste recurso foi condicionada ao atendimento das Razões de Garantia, e o recurso será descontado do excedente a ser devolvido à companhia no futuro.



CRI WANDERLUST EXPERIENCE HOTEL

2,92% do PL | Rating **A**

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

As obras estão em fase de acabamento, com toda estrutura de telhado já finalizada e caixilhos instalados. Os esforços serão direcionados à pavimentação externa e finalização da parte interna dos quartos, com instalação de marcenaria e acabamento final – A parte comum do hotel demandará uma atenção especial nos próximos meses, visando a conclusão dos acabamentos e liberação para instalação dos móveis.

A execução atingiu o percentual planejado e hoje está em linha com o cronograma, estando 87% concluída. A previsão de entrega do empreendimento aos clientes é junho/2023 – Prazo desafiador, mas factível.

O desempenho de vendas surpreendeu positivamente em 2022, e a carteira de recebíveis segue com recebimentos saudáveis, mais que suficientes para cobrir o aumento das PMTs após o término do período de carência, a partir de maio/2023.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI INFINITY

2,91% do PL | Rating **A-** (sênior) / **B** (subordinada)

O empreendimento Infinity, incorporado pelo Grupo TMI, foi lançado em outubro/2021, e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais de alto padrão construtivo. O projeto está 61% vendido, e já foram integralizados R\$ 27,37MM do total de R\$ 72,17MM da emissão.

Em outubro de 2022, houve um aumento da inadimplência da carteira. O time de Gestão questionou a companhia, que entrou em contato individualmente com cada cliente inadimplente, e posteriormente forneceu um relatório detalhado ao fundo dos motivos do atraso nos pagamentos, bem como firmou acordos em cartório para regularização das parcelas junto aos mutuários.



A maior parte dos clientes alegou dificuldades financeiras em seus negócios na região, que foram impactados pela redução do número de dias úteis no período que contemplou a Copa do Mundo e as Eleições 2022. Uma unidade acabou sendo distratada, e as outras recuperaram suas parcelas em atraso.

A obra está em fase de estrutura, com 41% já executado deste serviço, e outras frentes já em andamento, como alvenaria e instalações. O avanço acumulado até o momento é de 35,13%, acima do planejado. O prazo de conclusão do empreendimento é dezembro/2025 e a tendência está em linha com o pactuado. O projeto está com uma equipe grande de execução e com bastante controle por parte da incorporadora e construtora.

CRI OLÍMPIA

2,48% do PL | Rating **A-**

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

O projeto encontra-se 76,9% vendido, e a nova operação foi integralizada no início de março. Após análise da nova estrutura, o fundo optou por alocar R\$20MM na emissão – Como destaque, houve reprecificação do CRI às novas condições de mercado (IPCA + 9,50% a.a para IPCA + 11,20% a.a).



CRI LOTEAMENTOS RECEL

2,21% do PL | Rating **A-**

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

O desempenho da operação segue bastante satisfatório, com a Razão de Garantia PMT média dos últimos 6 meses em 179%. O *rating* desta operação é penalizado por nível de inadimplência acima da média, em vista de característica típica da economia da região. Com isso, algumas unidades ficam inelegíveis pelo critério do Fundo, mas o mutuário segue pagando suas parcelas mensais em atraso.

Ainda, periodicamente, a companhia executa e recompra em leilão parte das unidades inelegíveis. Essa estratégia tem se mostrado bastante eficaz na melhora do fluxo de recebíveis, dado que os lotes vem sendo revendidos com rapidez e a preços superiores.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI EDIFÍCIO SKY

2,26% do PL | Rating **A** (sênior) / **A-** (subordinada)

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

As obras foram concluídas em dezembro/2022, e o Habite-se já emitido. A companhia vinha organizando os trâmites para início dos repasses de financiamento bancário com bastante antecedência, e os mesmos já iniciaram – o fundo recebeu, até o evento de abril, aproximadamente R\$12MM deste valor. Os recursos foram utilizados para distribuição de rendimentos, referente à correção monetária acumulada do ativo, e para recomposição do caixa do fundo e investimento em novas operações.

O projeto está 78,8% vendido, e a carteira atual é suficiente para quitação total da operação.



CRI VILLAREDO BARRA

2,20% do PL | Rating **A+**

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

A obra vem evoluindo bem nos últimos meses, registrando avanços expressivos na produção, com serviços de pavimentação, contenção, infraestrutura de água, esgoto e drenagem, além de toda área comum, que também está em execução.

O percentual de andamento acumulado é de 78,19% e a previsão de entrega do empreendimento é de setembro/2023, atendendo o prazo com o cliente. Nas análises e visitas, foi possível avaliar que a equipe da obra está bem estruturada, com bastante material já estocado para manter a produção, sem nenhum ponto de atenção.

O desempenho da carteira segue bastante positivo. O projeto possui apenas uma unidade em estoque, e inadimplência abaixo de 3,0% desde o início da operação.



CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

2,00% do PL | Rating **C**

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

A operação está com sua Razão de Garantia PMT desenquadrada desde agosto/2022 - O desempenho de vendas líquidas (após distratos) foi negativo no trimestre, motivado em parte pelo distrato de unidades inelegíveis.

Em vista de alterações na curva de pagamentos do CRI, o fundo recebeu menos amortizações do que o previsto nos últimos meses – Mesmo assim, o saldo devedor da operação vem caindo ao longo do período.

Um ponto importante de monitoramento é que alguns recebíveis estavam cedidos como garantia à empréstimos bancários que a SPE havia contratado previamente à estruturação da operação. A companhia prolongou as dívidas mais que o inicialmente previsto, mas os empréstimos foram quitados em março/2023, e a expectativa é de que sejam incorporados à carteira da operação, o que deve impactar positivamente o fluxo mensal de recebíveis.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI ALTA VISTA

2,00% do PL | Rating **A-**

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis, MT. O empreendimento é um dos mais modernos da região, e foi lançado em outubro/2021. As obras do empreendimento começaram no primeiro semestre de 2022, e hoje o percentual executado é de 48%.

A evolução está focada na execução da estrutura, alvenaria e instalações. Nos últimos meses, foi possível observar uma média de 5% de andamento e os principais contratos já foram formalizados, evitando conflitos na execução das próximas atividades.



No mais, a obra está sendo executada com bastante controle pela engenharia, com efetivo de 65 funcionários em média - O número deve subir nos próximos meses com a entrada das atividades internas de acabamento. O prazo final é dezembro/2025 e segue em linha com o planejamento.

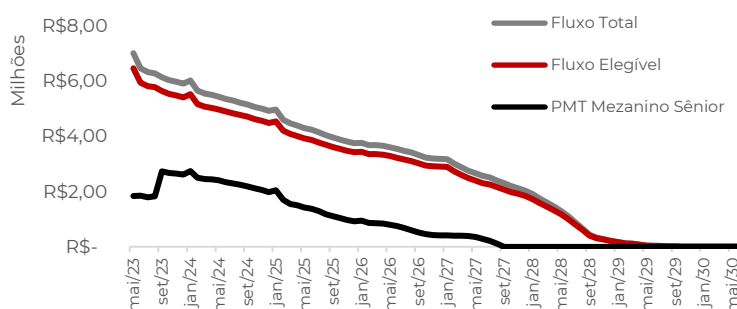
O projeto encontra-se 78,9% vendido, montante já suficiente para quitação da operação após o término da obra. No primeiro trimestre, a inadimplência do projeto aumentou temporariamente, dado que uma parte relevante dos mutuários não pagaram suas parcelas - A companhia foi questionada quanto ao aumento, e intensificou a cobrança, recuperando a maior parte das parcelas em atraso no mês seguinte. O time de gestão segue acompanhando o volume de recebimentos mensais com diligência.

CRI HOT BEACH SUÍTES

1,94% do PL | Rating **A-**

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

O projeto está 98% vendido, e a inadimplência permanece estável desde o início da operação, entre 9% - 11%. Mesmo com o aumento de PMT que deve ocorrer em setembro/2023, a cota mezanino sênior, única investida pelo fundo, possui excesso relevante de recebíveis para pagamento de juros e amortização mensais.


CRI PORTO POXIM

1,90% do PL | Rating **A**

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

O percentual de clientes inadimplentes aumentou durante o primeiro trimestre, e a companhia está verificando as causas do ocorrido, bem como estratégias de recuperação destes mutuários. Ainda assim, o desempenho de vendas até então vem sendo bastante positivo, e a Razão de Garantia geral da operação é de 176%, indicando que a carteira de recebíveis atual tem excesso considerável frente ao saldo da dívida.

CRI CAPIVARI RESIDENCE

1,69% do PL | Rating **A-**

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

As obras já foram concluídas e a carteira segue com desempenho estável. Ao longo do segundo semestre de 2022, foi identificado que uma parte dos recursos cedidos, referente à pagamentos via cartão de crédito, estava circulando fora da conta da operação. Após tratativas com a securitizadora e companhia devedora, foi formalizado que a companhia deve transferir semanalmente todo e qualquer recurso cedido que circule fora da conta, o que vem sendo cumprido nos últimos meses, sem mais considerações.

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI MARAÚ MAR RESIDENCE

1,66% do PL | Rating **A+**

Operação estruturada lastreada na cessão de recebíveis do Maraú Residence, loteamento de alto padrão localizado em Aracaju – SE. A evolução acumulada da obra é de 40%, com as atividades de infraestrutura em andamento, além da execução da estrutura de lazer e serviço.

Em relação ao plano de ataque estabelecido pelo engenheiro de campo, a obra está atrasada e a previsão de término atual é de dezembro/2023, prazo limite de entrega aos clientes. A produtividade média necessária para conclusão dentro deste cronograma é de 7,5% ao mês, um andamento desafiador, que está sendo monitorado de perto pela equipe de engenharia do Fundo.

Foi feita uma análise de todos os próximos insumos e mão de obra necessária para continuidade das próximas atividades, que estão todos contratados e o material já está estocado, evitando desvios maiores. O efetivo em campo está alto, com diversas frentes de trabalho acontecendo.

A empresa responsável pelo empreendimento tem bastante conhecimento do produto e sempre tem estratégias diferenciadas em situações como essa. Apesar do ponto de atenção, é possível identificar um esforço grande por parte da equipe da obra e um plano de ataque atualizado e coerente. A carteira de recebíveis apresenta inadimplência abaixo de 5%, e todas as razões de garantia permanecem enquadradas desde o início da operação.


CRI VILA MADALENA SPE

1,62% do PL | Rating **C**

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

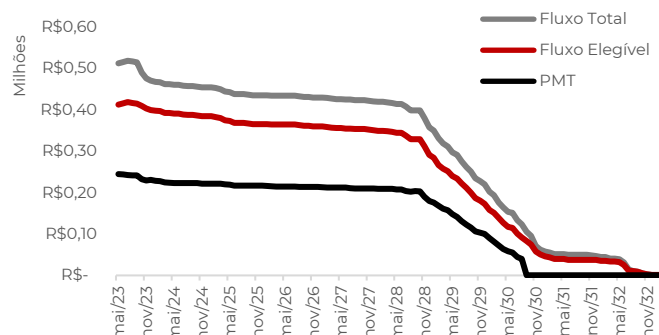
A aprovação do projeto junto à prefeitura demorou mais que o esperado, e as vendas iniciaram no primeiro trimestre do ano, ainda com desempenho abaixo do esperado, o que justifica o *rating* da operação. Apesar do atraso, o pacote de garantias é bastante robusto e o histórico da companhia devedora traz conforto ao fundo quanto à operação. A companhia segue pagando as PMTs de juros mensais com recursos próprios, sem maiores considerações.

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL

1,59% do PL | Rating **A+**

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

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


CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE I

1,57% do PL | Rating **A-**

O loteamento Nova Cidade está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo à BR-277 e à principal avenida de Guarapuava: XV de Novembro.

As obras já foram concluídas, e a inadimplência permaneceu estável no trimestre, em 12%. Foi realizado lançamento de uma quadra adicional no loteamento em abril, com 39 lotes que devem compor o estoque e recebíveis da operação, ponto que adiciona conforto ao time de gestão quanto ao desempenho da operação. As Razões de Garantia permanecem enquadradas, e todos os fundos compostos de acordo com os documentos da operação.

ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE

1,66% do PL | Rating **C**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE.

O empreendimento está bastante atrasado em relação ao cronograma de obras, enfrentando diversos problemas de gestão no decorrer do projeto.

O problema foi identificado pelo time de engenharia, e a primeira ação foi trocar a gerenciadora, visando um nível de controle maior. Em paralelo, foi feito um levantamento de todo histórico de desembolso e saldo ainda a executar na obra.

O ritmo de produção está baixo e a equipe técnica do fundo está em constante cobrança de um plano de ação da loteadora - Até que seja apresentada nova estratégia de ataque, as liberações do fundo de obra foram suspensas. A obra já está com toda infraestrutura concluída e estrutura das edificações de apoio finalizadas.

Em vista das dificuldades na execução da obra, a inadimplência da carteira vem aumentando. Na visão do fundo, o aumento é temporário, e o time de gestão permanece em contato com a loteadora para entender e questionar a comunicação com os clientes neste período. Mesmo no cenário desafiador, a Razão de Garantia Geral ainda é de 126%, e existem 16 lotes em estoque.



CRI THREE DI

1,37% do PL | Rating **B**

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

As obras estão em fase de finalização, e já foi dada entrada no Habite-se do projeto. O fluxo de parcelas mensais da operação terminou recentemente, e a companhia segue aportando recursos mensalmente para pagamento da PMT de juros mensais até o repasse. A Razão de Garantia geral é de 157%.



CRI VILA MARIANA SPE

1,19% do PL | Rating **C**

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (convertida em Alienação Fiduciária após o registro da incorporação na matrícula do imóvel) e a cessão fiduciária de vendas futuras de incorporação vertical na Vila Mariana, em São Paulo.

O projeto foi lançado no início do ano, ainda com vendas fracas, refletido no *rating* da operação. A companhia devedora segue pagamento mensalmente as PMTs da operação até que seja composta carteira de recebíveis suficiente para cobertura do valor. O pacote robusto de garantias da operação é um destaque positivo.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI D URBANISMO

1,13% do PL | Rating **B**

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

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

A expectativa é de que, nos próximos 45 dias, a inadimplência retorne ao patamar normal da carteira. Mesmo neste cenário, a operação apresenta excesso de recebíveis relevante frente ao saldo da dívida, indicado pela Razão de Garantia Geral de 239%.



CRI VILLA BELLA RESIDENCE

1,10% do PL | Rating **A+**

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

Em dezembro, foi observado aumento na inadimplência, causado pela pausa no expediente do time de cobrança durante o final de ano. Mesmo nesse período, o fluxo foi mais que suficiente para pagamento das PMTs, e a inadimplência já retornou à sua média histórica.



CRI BUSSOLARO EMPREENDIMENTOS

0,99% do PL | Rating **A-**

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

O desempenho das carteiras de recebíveis segue positivo e sem maiores variações. A Razão de Garantia Geral é de 161%



CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

0,89% do PL | Rating **A+**

A operação tem como lastro a cessão dos recebíveis de dois loteamentos já performados em Sorriso – MT, município pujante considerado o maior produtor de soja do país.

O percentual de clientes inadimplentes permanece estável desde o início da operação, e a Razão de Garantia geral é de 381%.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

0,81% do PL | Rating **B** (sênior) / **B** (mez. sênior)

O Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), em Cajamar (SP), já está finalizado e conta com 218 lotes.

O projeto encontra-se 89% vendido, e a inadimplência vem caindo ao longo do trimestre. A Razão de Garantia Geral da série mezanino sênior é de 187%. O rating da operação é prejudicado pois a Razão de Garantia da série subordinada, a qual o fundo não tem participação, apresenta valor menor.



CRI CIDADE JARDIM

0,55% do PL | Rating **A+**

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do empreendimento em Campos dos Goytacazes – RJ, empreendimento composto por um loteamento aberto e um condomínio fechado.

As obras já foram concluídas e a carteira de recebíveis segue performando bem. Conforme previsto na estrutura original da operação, créditos que ficam inadimplentes precisam ser recomprados pela companhia, ou deve ocorrer a adição de novas unidades à cessão para recomposição de garantia.



CRI ALLURE RESIDENCE

0,52% do PL | Rating **C**

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

A entrega do empreendimento está atrasada em relação ao prazo com os clientes, pois o mesmo passou por diversos problemas de gestão durante a execução da obra.

A equipe técnica do fundo identificou o cenário e passou a ter atuação diária no projeto, incluindo reuniões semanais dentro do canteiro de obras – Também foi contratada uma gerenciadora que está no empreendimento semanalmente acompanhando a execução dos serviços e auxiliando na gestão para que a evolução aconteça.



O projeto está em fase de contenção, acabamento interno e execução de fachada. Os principais insumos e mão de obra já foram contratados, e o desafio é o retrabalho de diversas frentes que vem acontecendo de forma simultânea. Com isso, a previsão é de entrega do empreendimento ainda em 2023.

A equipe administrativa da construtora está em contato com os clientes, explicando as tratativas e planos em andamento na frente de obras. A carteira apresenta Razão de Garantia Geral de 135%.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA II

0,51% do PL | Rating **A+**

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do loteamento aberto em Catalão – GO com 470 lotes e obras já concluídas (TVO emitido em maio/2021).

A carteira segue com desempenho estável e Razões de Garantia com bastante folga frente aos mínimos estabelecidos.



ANÁLISE DETALHADA – ATIVOS CORE

CRI VILLAGIO SAN PIETRO

0,42% do PL | Rating **A-**

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis do Villagio San Pietro, condomínio de casas em Cachoeirinha – RS.

As obras foram concluídas e já houve o repasse de financiamentos bancários da maior parte dos créditos. Com isso, a operação aproxima-se da quitação.



CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

0,38% do PL | Rating **B**

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

As obras da primeira etapa foram concluídas e a operação está em período de repasse dos financiamentos, com a quitação próxima. A companhia não pretende seguir com a tranche adicional via CRI para a segunda fase neste momento.



CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

0,38% do PL | Rating **A-**

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

As Razões de Garantia da operação seguem enquadradas, com bastante folga frente aos percentuais mínimos.



ATUALIZAÇÃO – VENCIMENTOS ANTECIPADOS

CRI LEÃO DOURADO | 0,83% do PL

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

O estágio atual da execução é de avaliação e excussão dos imóveis. Existe também valor provisionado de R\$ 814.369,93 em conta da operação para custeio de despesas e eventual pagamento aos investidores.



CRI JARDIM NOVO HORIZONTE | 0,38% do PL

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

A carteira de recebíveis do projeto, loteamento localizado em São João Del Rey, apresentou deterioração relevante de desempenho frente à análise inicial, verificada através do aumento da inadimplência e baixo adensamento no local, mas seguem ocorrendo recebimentos que totalizam cerca de R\$ 150.000/mês, valor que, após manutenção de despesas em conta, vem sendo pago às séries sêniores da operação - Com isso, já foi possível abater parte relevante do custo de aquisição do ativo. Em paralelo, a execução segue tramitando em vias judiciais de penhora dos bens.



CRI NATURAL VILLE | 0,16% do PL

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

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

A execução encontra-se em estágio ainda inicial, no aguardo de julgamento de Agravo de Instrumento que será feito após a citação completa da devedora no processo.



Relacionamento com Investidores

 ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3164-6949

 habitatcp.com.br/habt11

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