HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS

FII (B3: HABT11)

Relatório Mensal | Dezembro 2023

HABITAT

xp asset management

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$ 800.986.465,92	**Número de Cotas**	8.126.783
Cota Patrimonial	R$ 98,56	**Número de Cotistas**	70.275
Prazo de Duração	Indeterminado	**Público Alvo**	Investidores em Geral
Código B3	HABT11	**Taxa de Gestão e Adm.**	1,26% a.a.
Distrib. de Rend.	Mensal e Isenta*	**Taxa de Performance**	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Gestor	XP Vista Asset Management LTDA.	**CNPJ**	30.578.417/0001-05
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.	**Administrador**	Vórtx DTVM Ltda.

*Investidores pessoas física 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

13,72%
anualizado

DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **13,72%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R$91,00).

R$ 828
milhões

CAPTAÇÃO TOTAL (IPO, 2ª Emissão, INCORPORAÇÃO, 3ª e 4ª Emissão)

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 HBTT11 (**R$ 159,7 milhões**). Em Outubro de 2021, foi encerrada a 3ª Emissão de cotas com captação de **R$198 milhões**, e, em Junho de 2022, a 4ª Emissão de cotas em **R$69 milhões.**

R$ 13,58
por cota

RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R$ 13,58 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O IFIX fechou o mês de dezembro em alta de 4,25%, totalizando alta acumulada de 15,50% em 2023. A expectativa do mercado (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 05 de janeiro de 2024) para o IPCA 2024 é de 3,90%, queda de 0,03% em relação ao divulgado quatro semanas atrás. Já para a Selic, a expectativa para 2024 permanece em 9,00% a.a.

A continuidade do ciclo de cortes da taxa Selic, bem como a perspectiva de cortes das taxas de financiamento residencial em 2024, contribuem para um cenário prospectivo positivo para o mercado imobiliário no período. Ainda, iniciativas municipais de planos diretores e a continuidade da expansão de programas como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) devem beneficiar o setor.

O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R$ 0,98/cota no mês de dezembro, representando *yield* anualizado de 13,72% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R$ 13,58/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 14% da receita do mês, que segue sendo impactada por dados mais benignos de inflação.

O desempenho das carteiras de recebíveis que servem como garantia dos CRIs no portfólio segue saudável, com inadimplência média da carteira em 14,08%, pequeno aumento frente ao evidenciado no mês anterior, resultando em Razão de Garantia PMT (Fluxo mensal recebido / Valor da PMT) de 254% no mês[1]. O Fundo disponibiliza, além deste relatório mensal, um relatório trimestral de monitoramento de ativos (3T23), contendo análise detalhada das operações investidas, bem como explicação dos percentuais de inadimplência apresentados e sua interpretação adequada.

ALOCAÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 89,8% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 44 operações distintas, 4,7% em FIIs e 5,5% (~ R$ 43,9MM) em caixa. Foram alocados R$ 4,4 MM no período, no seguinte ativo:

- R$ 4,4MM no CRI Infinity (Sênior) – Tranche adicional do portfólio de operação lastreada nos recebíveis de incorporação vertical em Rondonópolis – MT. Os recursos foram destinados ao Fundo de Obras da operação;

EVENTOS SUBSEQUENTES E COMUNICADOS

O pipeline atual conta com R$ 15,8MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos meses, com taxa média de inflação + 10,81% a.a.

Ainda, seguem ocorrendo repasses pós-entrega de diversas operações no portfólio, como no caso dos CRIs Edifício Sky e Three DI, eventos que vem contribuindo para a suficiência de caixa do Fundo frente à liberações de tranches adicionais.

[1] Considerados todos os CRIs pulverizados do portfólio, exceto operações com estrutura *full cash sweep*.

COMENTÁRIO DO GESTOR

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

CRI Ipioca II (Maceió – AL)

O Ipioca Beach Residence é um empreendimento de multipropriedade do Grupo MME – Maceió Mar Empreendimentos, localizado em Maceió, no estado de Alagoas. O empreendimento é composto por 256 unidades com 38m² divididos em dois blocos.

Com um custo de construção de aproximadamente R$ 51MM, a obra teve início em setembro de 2020 e foi entregue em dezembro de 2022. Com foco na sustentabilidade o empreendimento conta com reaproveitamento da água da chuva, energia fotovoltaica, preservação de área verde e estação própria de tratamento de esgoto. A obra avançou bem durante todo processo de construção, com uma média de 3,5% na produção mensal e foi finalizada dentro do prazo e com bastante qualidade.

O time de Gestão e Engenharia acompanha a carteira e obra do empreendimento desde janeiro de 2021, com a emissão do primeiro CRI. Desde lá, a carteira de recebíveis teve uma evolução de mais de R$ 40MM em valor presente elegível, com o %vendido das frações avançando de 53,4% para atuais 90,4%. A inadimplência do período teve baixa volatilidade e permaneceu em patamares melhores do que os pares no setor.

Com o ótimo desempenho supracitado e visando estreitar laços com o grupo, no 3º trimestre de 2023, foi realizada uma nova emissão para suprir a necessidade de caixa e investimentos específicos, como a conclusão de obra do Ipioca All Inclusive Resort e novos lançamentos. Em contrapartida, a operação teve um reforço nas garantias, incluindo a cessão fiduciária dos contratos de gestão dos hotéis Acqua Inn e Acqua Suítes, receitas de condomínio e gestão do pool do Ipioca Beach Residence e o estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life.

CRI Parque dos Poderes (Sorriso – MT)

O adensamento da primeira fase, que já possui o TVO emitido, vem acontecendo de forma satisfatória, com diversas casas em construção. A segunda fase do empreendimento já está com 99% de obra concluída, toda sinalização já finalizada, restando somente calçadas e paisagismo a executar.

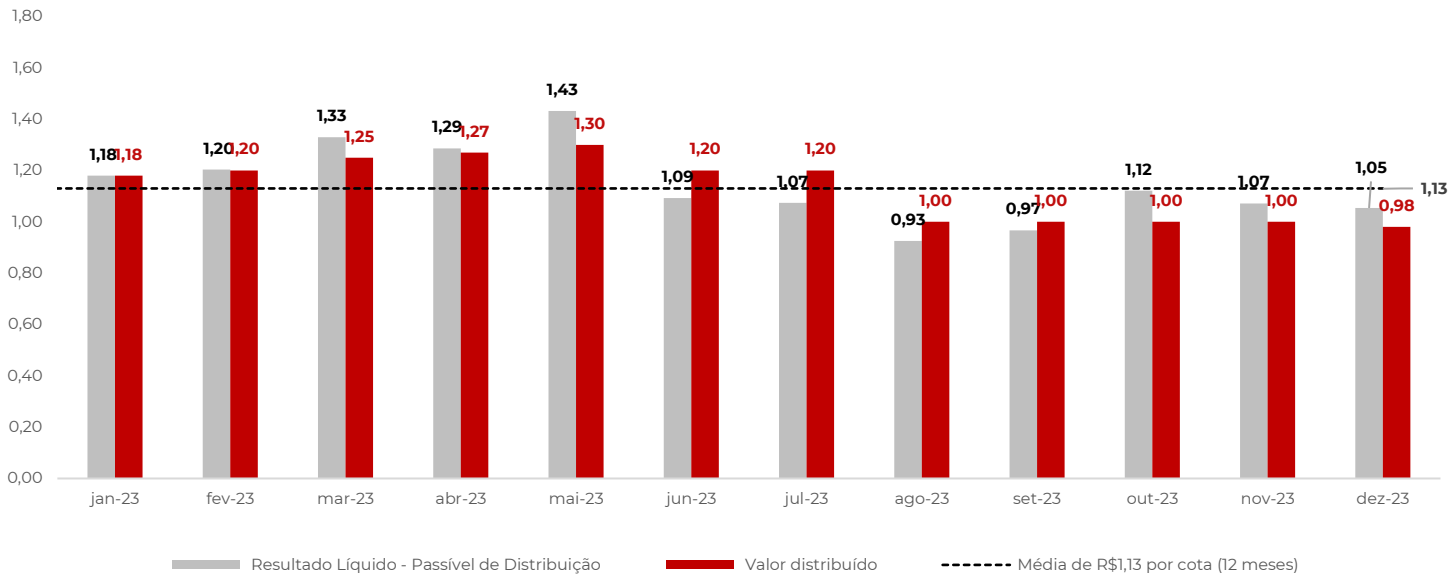
Como já mencionado anteriormente, a data de entrega prevista da segunda etapa era outubro/2023, mas a equipe de engenharia responsável mudou o plano de ataque mais uma vez, visando executar a atividade de plantio no período de chuvas, potencializando assim a qualidade da entrega e finalizando ainda no prazo contratual do cliente.

Hoje o empreendimento está praticamente concluído, com toda documentação já pronta, aguardando a liberação do TVO que deve acontecer até janeiro/2024 – O time de engenharia do Fundo fará uma nova visita em campo para atestar a conclusão do empreendimento dentro do mês.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS[1]

	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Semestre
I. Receitas com CRIs	**9.653.741**	**9.833.797**	**11.078.954**	**10.608.801**	**11.703.691**	**9.136.151**	**9.061.343**	**8.231.758**	**8.432.014**	**8.126.370**	**9.096.118**	**8.993.292**	**53.374.083**
(a) Juros	6.624.603	6.330.951	5.925.366	6.557.353	6.291.891	6.015.662	6.441.850	6.710.206	6.338.280	6.610.830	5.730.499	6.758.400	38.590.066
(b) Atualização Monetária	3.016.269	3.486.638	5.153.588	4.051.448	4.519.372	2.754.483	1.517.699	451.867	2.093.734	1.399.523	1.932.432	1.395.731	8.790.986
(c) Outras Receitas	12.869	16.208	-	-	892.427	366.005	1.101.794	1.069.685	-	1.549.204[2]	1.433.187	839.161	5.993.031
II. Receitas com outros ativos	**801.376**	**718.821**	**618.123**	**595.292**	**771.512**	**967.963**	**875.359**	**619.369**	**617.076**	**722.717**	**731.405**	**672.329**	**4.238.255**
(a) Distribuição de Rendimentos de FIIs	451.711	414.007	427.993	452.047	454.663	439.997	432.194	385.428	377.002	373.500	364.296	374.967	2.307.387
(b) Operações no Secundário com FIIs	8.116	-	-	(4.608)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(c) Fundo de Liquidez	333.041	304.814	187.911	147.852	301.209	478.568	443.165	233.941	226.769	290.288	367.110	297.361	1.858.634
(d) Outras Receitas	8.507	-	2.219	-	15.640	49.398	-	-	13.305	58.929	-	-	72.233
III. Despesas	**865.495**	**769.781**	**894.448**	**756.212**	**834.614**	**1.229.434**	**1.214.402**	**1.331.411**	**1.192.909**	**1.175.402**	**1.118.188**	**1.102.938**	**7.135.250**
Resultado Líquido - Passível de Distribuição	**9.589.622**	**9.782.836**	**10.802.628**	**10.447.881**	**11.640.589**	**8.874.679**	**8.722.300**	**7.519.717**	**7.856.181**	**9.106.871**	**8.709.335**	**8.562.683**	**50.477.088**
por cota (R$)	1,18	1,20	1,33	1,29	1,43	1,09	1,07	0,93	0,97	1,12	1,07	1,05	6,21
Valor distribuído	**9.589.604**	**9.752.140**	**10.158.479**	**10.321.014**	**10.564.818**	**9.752.140**	**9.752.140**	**8.126.783**	**8.126.783**	**8.126.783**	**8.126.783**	**7.964.247**	**50.223.519**
por cota (R$)	1,18	1,20	1,25	1,27	1,30	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	6,18

[1] Resultado caixa.



DIVIDENDOS

Mês Referência	Data Base	Dividendo (R$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
dez-23	31/12/2023	**0,98**	12/01/2024	91,00	1,08%
nov-23	30/11/2023	**1,00**	12/12/2023	88,10	1,14%
out-23	31/10/2023	**1,00**	10/11/2023	89,50	1,12%
set-23	29/09/2023	**1,00**	11/10/2023	93,70	1,07%
ago-23	31/08/2023	**1,00**	12/09/2023	97,97	1,02%
jul-23	31/07/2023	**1,20**	11/08/2023	95,90	1,25%
jun-23	30/06/2023	**1,20**	12/07/2023	97,20	1,23%
mai-23	31/05/2023	**1,30**	12/06/2023	92,49	1,41%
abr-23	28/04/2023	**1,27**	12/05/2023	84,53	1,50%
mar-23	31/03/2023	**1,25**	12/04/2023	85,95	1,45%
fev-23	28/02/2023	**1,20**	10/03/2023	87,56	1,37%
jan-23	31/01/2023	**1,18**	12/02/2023	90,98	1,30%
dez-22	31/12/2022	**1,17**	12/01/2023	88,80	1,32%

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, entre outros.

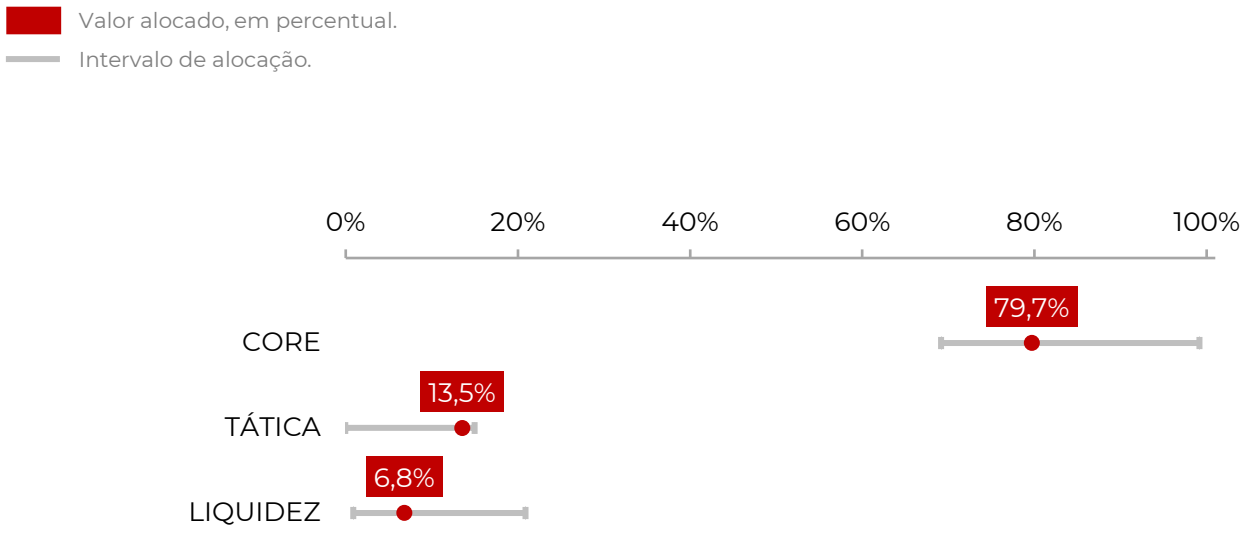
Estratégia TÁTICA

- 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 CVM 160, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho de capital.

LIQUIDEZ

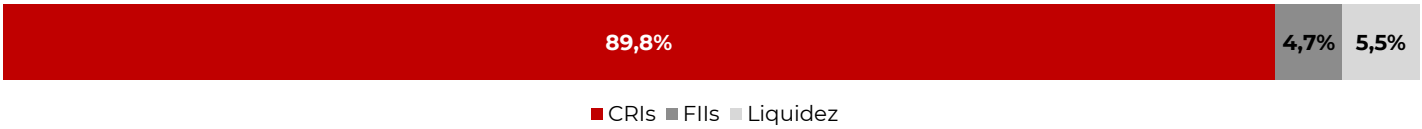
- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo;
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCIs e CRIs com rating superior a A-;
- FIIs com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta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

ALOCAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR **ESTRATÉGIA**

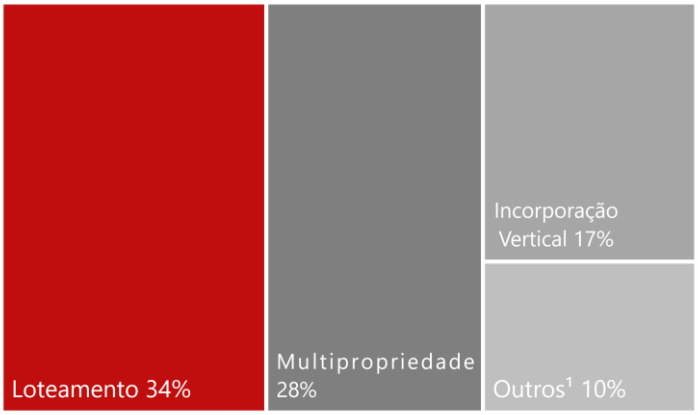


ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE **ATIVO**

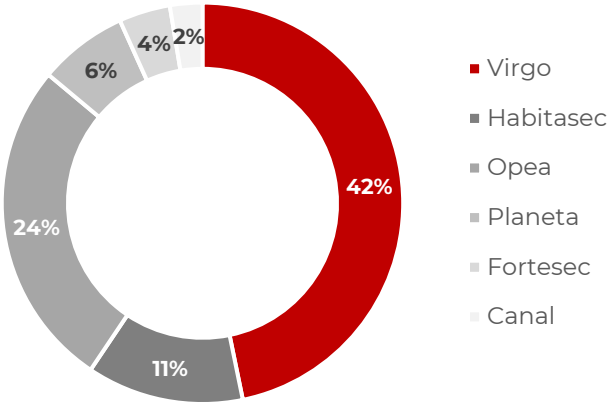


SEGMENTO[2]

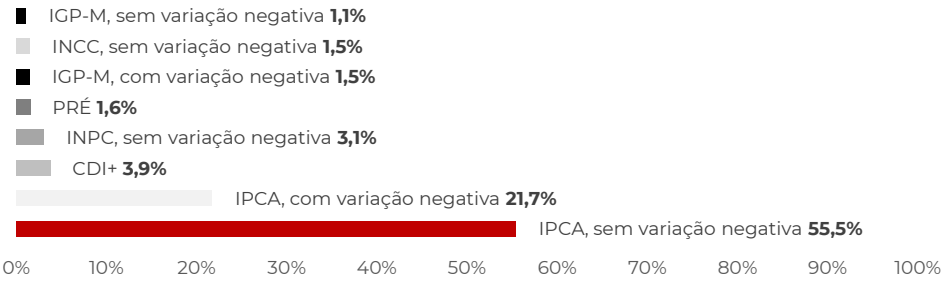


[1] Concentrado 7,1%; Energia Solar 1,9%; Estoque 1,2%.
[2] CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA[2]



INDEXADORES[2]



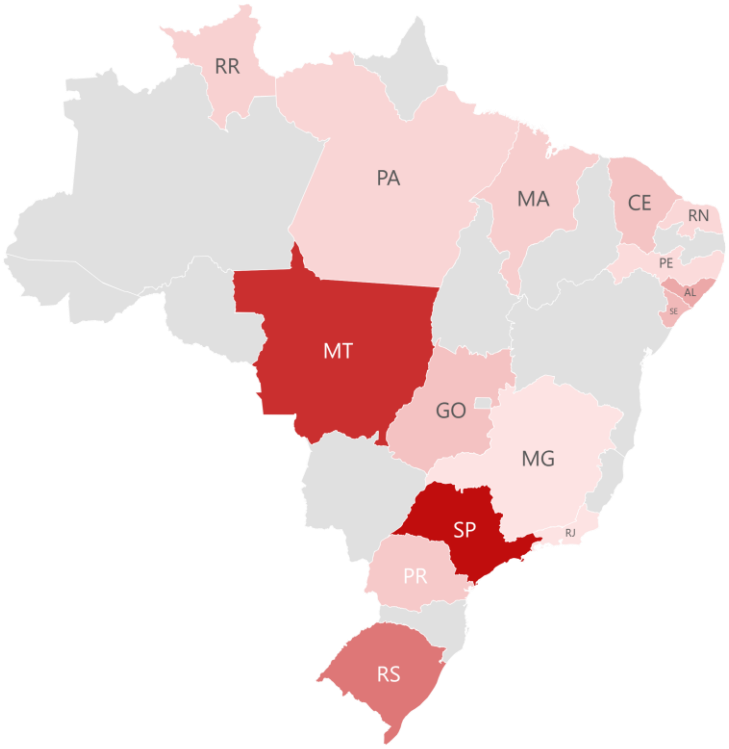
REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,84%	77,18%
CDI+	4,87%	3,86%
INPC	9,50%	3,06%
IGP-M	11,96%	2,57%
PRÉ	13,16%	1,65%
INCC	12,40%	1,50%

DISTRIBUIÇÃO **GEOGRÁFICA**

UF	%
SP	**27,5%**
MT	**23,1%**
RS	**13,9%**
AL	7,6%
SE	5,5%
GO	4,4%
CE	4,1%
PR	3,5%
MA	2,9%
RR	2,5%
PA	1,9%
RN	1,6%
PE	1,1%
MG	0,2%
RJ	0,1%

Região	%
SE	**27,9%**
CO	**27,5%**
NE	25,3%
SU	17,4%
NO	1,9%



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV[2]	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Ipioca Beach Residence	Virgo (Única)	12,00%	IPCA	22/12/2028	52.453.056	6,55%	1,89	50%	156%	100%	90%
CRI GR Group	Opea (Sênior)	12,00%	IPCA	26/06/2029	28.107.002	3,51%	2,50	36%	838%	83%	93%
	Opea (Mezanino)	15,30%	IPCA	26/06/2029	20.018.036	2,50%	2,43	51%	545%	83%	93%
CRI BrDU Urbanismo	Virgo (Única)	11,50%	IPCA	22/02/2034	44.619.625	5,57%	4,18	57%	106%	100%	85%
CRI Infinity	Virgo (Sênior)	9,80%	IPCA (-)	24/08/2026	25.326.104	3,16%	2,36	48%	-	57%	62%
	Virgo (Subordinada)	11,35%	IPCA (-)	24/08/2026	17.076.956	2,13%	2,32	87%	-	57%	62%
CRI Chateau du Golden Laghetto	Virgo (Única)	12,00%	IPCA (-)	20/08/2030	40.968.347	5,11%	2,47	40%	140%	100%	79%
CRI Parque dos Poderes	Opea (Única)	12,50%	IPCA	20/12/2034	31.858.490	3,98%	4,36	39%	201%	96%	80%
CRI Pôr do Sol Urbanizações II	Opea (Única)	9,50%	INPC	25/03/2031	24.534.385	3,06%	2,79	28%	177%	100%	84%
CRI Montserrat Polo Residencial	Opea (Única)	10,00%	IPCA	25/01/2036	23.479.292	2,93%	4,38	23%	403%	100%	100%
CRI Alta Vista	Opea (Única)	11,00%	IPCA (-)	24/08/2027	22.421.536	2,80%	3,05	72%	-	70%	78%
CRI Jardins Boulevard	Habitasec (Única)	9,50%	IPCA	21/05/2031	21.811.743	2,72%	5,38	51%	388%	100%	80%
CRI Wanderlust Experience Hotel	Habitasec (Única)	5,00%	CDI+	13/11/2026	20.414.861	2,55%	1,27	34%	322%	100%	96%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sênior)	9,50%	IPCA	20/11/2025	19.231.296	2,40%	0,95	41%	87%	100%	71%
CRI Olímpia	Canal (Única)	11,20%	IPCA	20/02/2033	18.787.399	2,35%	3,88	51%	153%	100%	80%
CRI Loteamentos Recel	Opea (Única)	9,50%	IPCA	24/09/2031	17.900.537	2,23%	3,40	47%	176%	100%	100%
CRI Cumaru SP Golf	Virgo (Sênior)	11,00%	IPCA	20/01/2026	16.269.106	2,03%	1,86	45%	-	100%	80%
CRI Villaredo Barra	Planeta (Única)	9,00%	IPCA	20/12/2035	15.715.828	1,96%	2,11	62%	133%	99%	100%
CRI Vila Madalena SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/08/2026	13.530.971	1,69%	2,35	-	-	-	-
CRI Hot Beach Suítes	Opea (Mez. Sênior)	10,75%	IPCA	26/08/2027	12.473.202	1,56%	1,81	28%	300%	100%	98%
CRI Porto Poxim	Virgo (Única)	11,00%	IPCA	20/11/2030	12.166.835	1,52%	2,57	38%	216%	100%	76%
CRI Vila Mariana SPE	Habitasec (Única)	10,00%	IPCA (-)	21/07/2026	12.001.165	1,50%	2,28	66%	-	-	21%
CRI Edifício Sky	Virgo (Sênior)	11,50%	INCC	24/01/2026	9.555.890	1,19%	1,86	33%	-	100%	72%
	Virgo (Subordinada)	15,94%	INCC	24/01/2026	2.443.007	0,30%	1,80	42%	-	100%	72%
CRI Capivari Residence	Virgo (Única)	11,50%	IGP-M (-)	20/10/2027	11.891.232	1,48%	1,80	37%	153%	100%	94%
CRI Morro da Mata Residencial	Virgo (Única)	10,50%	IPCA (-)	13/08/2030	11.702.837	1,46%	2,63	49%	181%	100%	99%
CRI Ocean Barra Residence	Virgo (Sênior)	10,00%	IPCA (-)	22/08/2031	9.002.783	1,12%	3,24	-	-[3]	78%	88%
	Virgo (Subordinada)	12,39%	IPCA (-)	22/08/2031	2.396.082	0,30%	3,08	-	-[3]	78%	88%
CRI Loteamento Nova Cidade I	Habitasec (Única)	8,50%	IPCA	21/02/2035	10.631.999	1,33%	4,76	59%	109%	100%	96%
CRI Three DI	Virgo (Única)	7,00%	IPCA (-)	20/09/2024	9.447.997	1,18%	0,80	54%	-	100%	80%
CRI Villa Bella Residence	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/06/2034	9.307.387	1,16%	4,34	51%	149%	100%	98%
CRI Buriti	Virgo (Sênior)	9,00%	IPCA (-)	15/08/2030	9.130.077	1,14%	2,75	36%	591%	100%	92%
CRI D Urbanismo	Planeta (Única)	10,75%	IPCA	20/05/2030	7.659.837	0,96%	3,65	35%	88%	100%	94%
CRI Bussolaro Empreendimentos	Habitasec (Única)	12,50%	PRÉ	23/07/2030	7.407.601	0,92%	2,89	30%	177%	100%	85%
CRI Condomínio Leão Dourado[1]	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	22/03/2027	6.328.551	0,79%	1,54	-	-	-	-
CRI Serra Dourada Residencial	Opea (Única)	14,00%	PRÉ	25/10/2027	5.786.071	0,72%	1,67	17%	491%	100%	99%
CRI Allure Residence	Opea (Sênior)	10,50%	IPCA	22/05/2025	4.407.654	0,55%	1,30	60%	-	72%	91%
CRI Residencial Copacabana II	Planeta (Única)	8,75%	IPCA	20/08/2031	3.971.623	0,50%	3,04	30%	236%	100%	90%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sênior)	11,50%	IPCA	20/11/2026	1.827.899	0,23%	1,37	32%	340%	100%	99%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sênior)	11,97%	IGP-M	20/07/2027	1.268.162	0,16%	1,68	-	-	-	-
CRI Natural Ville	Fortesec (Sênior)	12,68%	IGP-M	20/10/2026	1.135.510	0,14%	1,14	-	-	-	-
CRI Cidade Jardim	Virgo (Única)	9,30%	IPCA (-)	24/06/2026	996.598	0,12%	1,00	15%	446%	100%	98%
CRI Condomínio Residencial Jardine	Opea (Única)	6,18%	CDI+	24/09/2026	802.881	0,10%	2,53	8%	-	100%	55%
Overview da carteira de CRIs Pulverizados			**Indexador**	**-**	**638.267.450**	**79,69%**	**2,80**	**44%**	**254%**	**92%**	**84%**

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

"-" Não aplicável – Operações com estrutura *full cash sweep*.

[1] O valor do CRI Leão Dourado foi remarcado negativamente em 27/05/21, após Comitê de Precificação do administrador do fundo – levando em consideração o vencimento antecipado do papel e a estratégia de recuperação do recurso investido.

[2] Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

[3] Não houve PMT deste ativo no mês – Mais detalhes foram apresentados no relatório de monitoramento de ativos do Fundo do 3T23.

As informações da tabela desta página utilizam para cálculo a base do *servicer* e relatórios da securitizadora referentes aos recebimentos de m-1.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia TÁTICA

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R$)	% PL Fundo
CRIs	**CRIs Corporativos**	**81.203.704**	**10,14%**
Corporativo	CRI Chocolate Lugano (IPCA + 10,00% a.a.)	38.181.478	4,77%
Corporativo	CRI Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)	18.390.547	2,30%
Energia	CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)	14.964.915	1,87%
Estoque	CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)	5.149.282	0,64%
Estoque	CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a)	4.517.481	0,56%
FIIs	**FIIs de Recebíveis**	**26.913.542**	**3,36%**
RBRY11	RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII	10.285.223	1,28%
NCRI11	NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII	4.410.000	0,55%
VGIP11	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	4.469.183	0,56%
CVPR14	CVPAR FII DE CRI	3.000.000	0,37%
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	2.696.963	0,34%
RZAT11	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	2.052.173	0,26%

LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R$)	% PL Fundo
FIIs	**FIIs de Recebíveis**	**10.607.684**	**1,32%**
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FII	5.987.428	0,75%
SNCI11	SUNO RECEBÍVEIS FII	3.469.518	0,43%
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	955.700	0,12%
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	195.038	0,02%
Fundo Caixa	**Fundo Soberano**	**43.994.086***	**5,49%**

*Valor de caixa descontado o pagamento de distribuição (dividendos) e provisões de despesas que serão realizadas no mês corrente.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IPIOCA II

Maceió – AL

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação lastreada em NC, que conta com a cessão fiduciária de diversos recebíveis do Ipioca Beach Residence, complexo multipropriedade do Grupo MME – referência no mercado imobiliário de Alagoas.

GARANTIAS:

- CF dos Recebíveis, receitas de condomínio e pool do Ipioca Beach Residence;
- CF de receitas de gestão hoteleira;
- Estoque de apartamentos do Ipioca Beach Life;
- Promessa de CF de vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJ;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI BRDU URBANISMO

Imperatriz – MA | Rondonópolis – MT | Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

A operação tem como garantia cessão fiduciária dos recebíveis de 06 projetos de loteamento localizados nos municípios de Imperatriz (MA), Rondonópolis (MT) e Luziânia (GO).

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 CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO

Gramado – RS

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

Operação lastreada na cessão de recebíveis do empreendimento Château Du Golden, localizado na região do Vale do Quilombo, em Gramado (RS). O projeto tem como sócios os grupos WAM e Laghetto.

GARANTIAS:

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

CRI PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES

Sorriso – MT | Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: INPC + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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.

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 (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI EDIFÍCIO SKY

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior / Subordinada
TAXA: INCC + 11,50% a.a. / INCC + 15,94% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A

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.

GARANTIAS:

- Cessão de 100% dos direitos creditórios de unidades já vendidas;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios de vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da SPE;
- AF 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 mil;
- Fundo de Obras.

CRI MONTSERRAT POLO RESIDENCIAL

Nova Mutum – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 13,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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.

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 CUMARU GOLF SP

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A

Operação lastreada CCBs. O empreendimento é um projeto idealizado pela Hanei Minoru e deve contar com torre única, além um parque aquático com piscinas, deck e bar, e está localizado em frente ao São Paulo Golf Club.

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 Obras;
- Fundo de Reserva (R$ 1,2 MM);
- Fundo de despesas, no valor de R$300 mil;
- Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento.

CRI INFINITY

Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior / Subordinada
TAXA: IPCA + 9,80% a.a. / IPCA + 11,35% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

O empreendimento Infinity, incorporado pelo Grupo TMI, foi lançado em Out/2021, e conta com 86 apartamentos e 19 salas comerciais. A conclusão das obras está prevista para Dezembro/2025.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE;
- Alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento (avaliado em R$1,98MM), a ser convertida em AF das unidades em estoque após a emissão do Habite-se;
- Aval da TMI e dos Sócios da empresa (pessoa física);
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Obras.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PARQUE DOS PODERES

Sorriso – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 12,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Loteamento aberto em Sorriso, MT, localizado em região que faz parte de um planejamento urbanístico do município para criação de um novo polo na cidade, que contará com a nova sede da prefeitura. Os loteamentos próximos já se encontram altamente adensados.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI VITACON III

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação/Estoque
SÉRIE: Sênior
TAXA: CDI + 4,50% a.a.
PMT: Mensal

Operação de estoque com a Vitacon, incorporadora com foco em empreendimentos residenciais em São Paulo. A companhia já desenvolveu mais de 100 projetos e entregou 50 empreendimentos para mais de 25 mil clientes.

GARANTIAS:

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Cessão Fiduciária decorrente de vendas, passadas ou futuras, dos imóveis cedidos.

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação lastreada na Cessão de Recebíveis de empreendimento do Grupo Natos. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, contando com o 3º parque aquático 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 Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI LOTEAMENTOS RECEL

Boa Vista – RR

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 110%

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

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDINS BOULEVARD
Caucaia – CE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação estruturada lastreada em CCB emitida pela SPE e nos recebíveis do loteamento fechado Jardins Boulevard, localizado em Caucaia (CE), município com aproximadamente 360 mil habitantes na região metropolitana de Fortaleza.

GARANTIAS:

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

CRI HOT BEACH SUÍTES
Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Mezanino I
TAXA: IPCA+ 9,25% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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 6° mais visitado da América Latina em 2021.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física;
- Fundo de Despesas (R$ 250 mil);
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI PORTO POXIM RESIDENCIAL
São Cristóvão – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Operação lastreada em CCB e Cessão de Recebíveis do Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground, ruas 100% pavimentadas, redes de energia elétrica e 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 Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI MORRO DA MATA RESIDENCIAL
Salto – SP

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: 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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CAPIVARI RESIDENCE

Campina Grande do Sul – PR

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de duas das matrículas do Imóvel, no valor de R$ 15,2MM;
- Coobrigação dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras de 105% do valor do *retrofit*;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI VILA MADALENA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser 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.

MONTRECON construções

GARANTIAS:

- Hipoteca do terreno;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Aval dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de R$ 500 mil.

CRI BURITI

Parauapebas – PA

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação lastreada na carteira de recebíveis de 10 loteamentos (Cidade Jardim), com mais de 7.000 contratos ativos cedidos para a operação e aproximadamente 260 milhões de valor de carteira elegível.

GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas das sociedades detentoras dos Empreendimentos;
- Fundo de Reserva dinâmico no valor de 01 PMT;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa
- jurídica;

CRI LOTEAMENTO NOVA CIDADE

Guarupuava – PR

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: N/A
TAXA: IPCA + 8,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia Mínima PMT: 115%

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. Ainda, conecta dois bairros já adensados e ficará próximo a um condomínio fechado de alto padrão.

GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE
Caruaru – PE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 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 suas obras concluídas em Janeiro de 2019 – TVO já emitido.

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 WANDERLUST EXPERIENCE
Campos do Jordão – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: CDI + 5,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

Empreendimento de multipropriedade em Campos do Jordão – SP desenvolvido pela Incortel, que conta 04 pavimentos e 77 apartamentos divididos em 1.871 frações. Os recursos da operação serão destinados para reembolso e gastos futuros das obras do empreendimento.

GARANTIAS:

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

CRI OCEAN BARRA RESIDENCE
Barra dos Coqueiros, Aracaju – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Senior / Subordinada
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a. / IPCA+ 12,39% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

Operação que tem como garantia a cessão fiduciária de recebíveis de condomínio fechado na Barra dos Coqueiros, em Aracaju – SE. O empreendimento foi lançado em novembro/20. Os recursos da operação serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e para as obras do empreendimento.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente;
- Fundo de Reserva, no valor de 3 PMTs;
- Fundo de despesa no valor de R$ 135 mil.

CRI NATURAL VILLE
Parnamirim – RN

SEGMENTO: Condomínio Fechado
SÉRIE: Sênior
TAXA: IGP-M + 11,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis do Condomínio Natural Ville, condomínio fechado já entregue com 198 lotes.

GARANTIAS:

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THREE DI

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,50% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep após entrega da obra*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 03 empreendimentos da Three Desenvolvimento Imobiliário. A Tranche já integralizada tem como garantia os recebíveis do Condomínio Cidade Jardim, e foi estruturada com prazo de 36 meses.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas;
- Fundo de Obras (2ª e 3ª tranche);
- Fundo de Reserva, no valor de 2 PMTs.

CRI VILA MARIANA SPE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação que tem como garantia a hipoteca do terreno (a ser 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. Os recursos serão destinados para conclusão da aquisição do terreno e obras do projeto.

MONTRECON construções

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obra, de 110% do valor remanescente das obras do Empreendimento;
- Fundo de Reserva, no valor de R$ 500 mil.

CRI D URBANISMO

Várias cidades – CE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 10,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis imobiliários das SPEs, nas porcentagens pertencentes aos Garantidores. Cada SPE possui um dos 10 loteamentos distribuídos pelo Ceará nas proximidades de Fortaleza.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Quotas da desenvolvedora do projeto;
- Fiança e coobrigação dos sócios PJs das SPEs;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI VILLAREDO BARRA

Barra dos Coqueiros – SE

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,00% a.a
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

O CRI tem como lastro a cessão dos recebíveis do 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.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 70% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 70% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas e/ou jurídicas do Empreendimento;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI VILLA BELLA RESIDENCE

Luziânia – GO

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 10,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

Operação lastreada em recebíveis do Residencial Villa Bella,. O empreendimento está localizado no limite do perímetro urbano, evidenciando o crescimento da cidade, e tem acesso direto a estrada estadual GO-010, facilitando acesso para o centro da cidade, hospital e supermercados.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas; futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI SERRA DOURADA RESIDENCIAL

SORRISO – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: 14,00% a.a
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Promessa de cessão fiduciária de 100% das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoas físicas do Empreendimento;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

CRI BUSSOLARO

Sinop – MT | Guarantã do Norte – MT

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: 12,50% a.a
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 110%

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.

GARANTIAS:

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

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Sênior
TAXA: IGP-M + 11,97% 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.

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO
Caruaru – PE

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior
TAXA: IGP-M + 12,00% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 125%

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

GARANTIAS:

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

CRI CIDADE JARDIM II
Campos dos Goytacazes – RJ

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 9,30% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 120%

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.

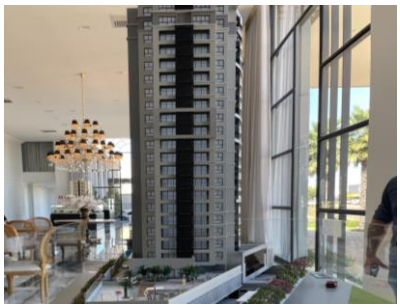
GARANTIAS:

- Cessão de Créditos e Fiduciária dos créditos imobiliários de titularidade da cedente;
- Alienação Fiduciária de quotas da cedente;
- Fiança e Coobrigação da sócia pessoa jurídica do Empreendimento e diretores;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Despesas, no valor de R$ 50 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI ALTA VISTA
Rondonópolis – MT

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,00% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/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. Os recursos da operação serão destinados à conclusão das obras do empreendimento.



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 Obras;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);
- Fundo de Despesas, no valor de R$ 50 mil.

CRI RESIDENCIAL COPACABANA
Catalão – GO

SEGMENTO: Loteamento
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 8,75% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 130%

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).

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).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ALLURE RESIDENCE

São Paulo – SP

SEGMENTO: Incorporação
SÉRIE: Sênior
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia Mínima PMT: N/A

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

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios PF e PJ do empreendimento;
- Fundo de Reserva (06 PMTs);
- Fundo de Obras.

CRI CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINE

Parnamirim – RN

SEGMENTO: Incorporação Horizontal
SÉRIE: Única
TAXA: CDI + 6,18% a.a.
PMT: Mensal, *full cash sweep*
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

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 são destinados para a conclusão das obras de duas etapas adicionais do condomínio, com 53 casas cada.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das vendas futuras;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Coobrigação da cedente;
- Aval dos sócios Pessoa Física e/ou jurídica;
- Fundo de Obras (104,45%);
- Fundo de Despesas (R$ 300 mil);
- Fundo de Reserva (R$ 500 mil).

CRI OLÍMPIA PARK

Olímpia – SP

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA + 11,20% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 115%

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 07/2019. Os recursos integralizados foram utilizados para pré-pagamento de CRI anterior e outras dívidas da companhia.

GARANTIAS:

- Cessão fiduciária dos recebíveis e vendas futuras;
- Alienação Fiduciária de 100% das quotas ou ações da(s) sociedade(s) detentora(s) do(s) Empreendimento(s);
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fiança dos sócios da Tomadora.

CRI GR GROUP

Barretos – SP | Natal – RN | Olímpia – SP | Outros

SEGMENTO: Multipropriedade
SÉRIE: Sênior | Mezanino
TAXA: IPCA + 12,00% a.a. | IPCA + 15,30% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: 110%

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis dos empreendimentos Barretos A e C, Royal, Pitangui e o timeshare do clube de férias Wyndham Club. Os recursos integralizados foram destinados para o pré-pagamento do CRI anterior e financiar a conclusão das obras dos empreendimentos Pitangui e Barretos C.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
- Alienações Fiduciárias de Participações;
- Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GAFISA

São Paulo – SP | São Caetano do Sul – SP | Guarulhos - SP | Rio de Janeiro - RJ

SEGMENTO: Incorporação/Estoque
SÉRIE: Única
TAXA: CDI + 4,50% a.a.
PMT: Mensal

Operação com a Gafisa, incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como lastro debênture emitida pela Gafisa e possui como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas (estoque com Habite-se) de 11 empreendimentos na Grande São Paulo e 01 empreendimento no Rio de Janeiro.

GARANTIAS:

- Alienação Fiduciária das unidades residenciais prontas com Habite-se (atuais e futuras) dos empreendimentos;
- Fundo de Reserva no valor de três parcelas de Juros, e seis meses de despesas com Condomínio e IPTU das Unidades em Estoque (R$ 4 MM).

CRI CHOCOLATE LUGANO

SEGMENTO: Corporativo
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA+ 10,00% a.a.
PMT: Mensal

Operação de risco corporativo, que tem como devedora a holding detentora das lojas próprias e da franqueadora da Chocolate Lugano, marca de chocolates fundada em 1976 em Gramado – RS.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de royalties das franquias;
- Cessão Fiduciária da conta vinculada dos recebíveis de cartões (oriundos das vendas realizadas nas lojas próprias da companhia);
- Alienação fiduciária de terreno em Gramado, RS;
- Covenant de endividamento (Dívida Líquida/EBITDA < 5x);
- Fundo de Reserva de R$ 750 mil.

CRI MEDABIL

Nova Bassano – RS

SEGMENTO: Corporativo
SÉRIE: Subordinada
TAXA: IPCA + 10,50% a.a.
PMT: Mensal
Razão Garantia PMT Mínima: N/A

Operação de sale-lease-back para compra de galpão industrial da Medabil Soluções Construtivas, que se tornou locatária do imóvel com contrato atípico de 180 meses. O imóvel foi adquirido por R$50MM. A Medabil atua há mais de 50 anos em soluções construtivas e fabricação e montagem de estruturas metálicas em países na América Latina, Europa e África.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de despesa no valor de R$ 22 mil;
- Fundo de Reserva (03 PMTs).

CRI VOLTXS ENERGY

Xinguara – PA | Pirapora – SP | Vargem Grande Paulista – SP

SEGMENTO: Energia
SÉRIE: Única
TAXA: IPCA +9,39% a.a.
PMT: Mensal

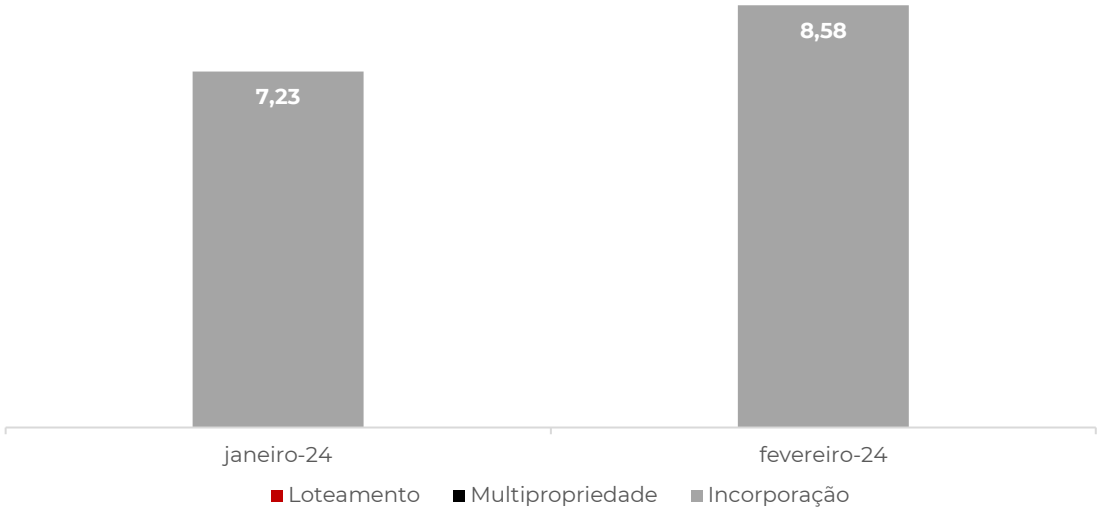
Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltáicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit para a rede laboratorial Fleury e uma para a rede de farmácias Drogasil.

GARANTIAS:

- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos;
- Aval da Voltxs Energia S.A.;
- Fundo de Juros, no valor de R$ 340 mil;
- Fundo de Obras;
- Fundo de Reserva no valor de R$ 190 mil.

PIPELINE*

PRÓXIMAS LIQUIDAÇÕES



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Ativo	Segmento	Estratégia	Tranche (R$ MM)	Total a Liquidar (R$ MM)	Indexador	Taxa	Mês Liquidação*
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R$3,57	R$14,68	IPCA	11,35%	jan-24
CRI Alta Vista	Incorporação	Core	R$3,66	R$3,66	IPCA	11,00%	jan-24
CRI Infinity (Sênior)	Incorporação	Core	R$4,72	R$13,57	IPCA	9,80%	fev-24
CRI Infinity (Subordinada)	Incorporação	Core	R$3,86	R$14,68	IPCA	11,35%	fev-24
TOTAL (Tranches Adicionais)			**R$ 15,82**	**R$ 31,91**	**Inflação +**	**10,81%**	

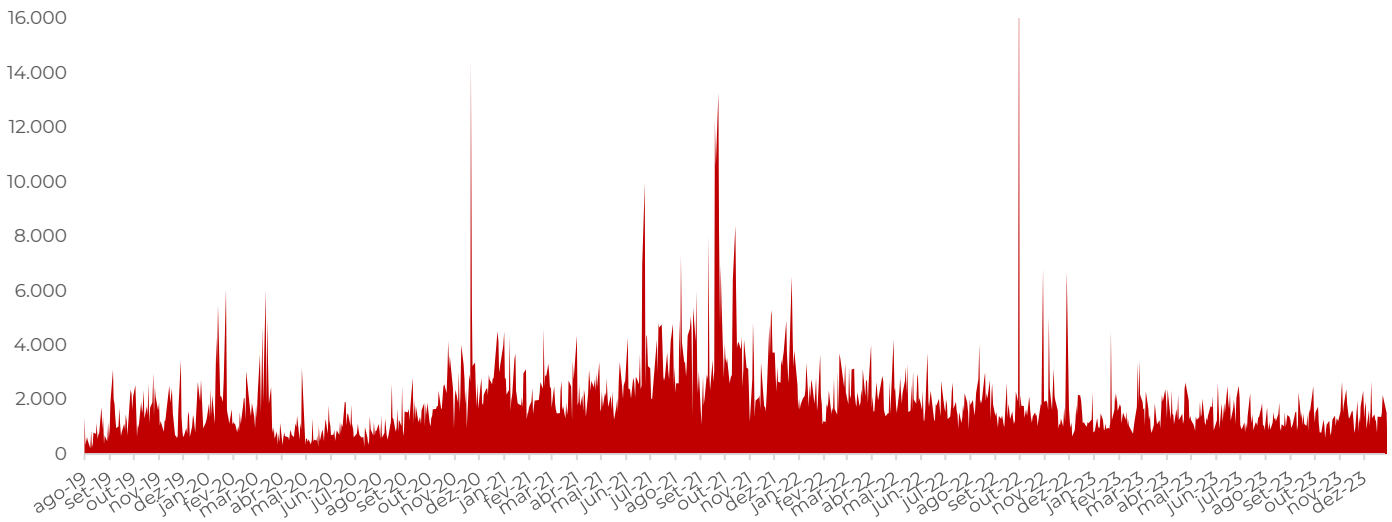
*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

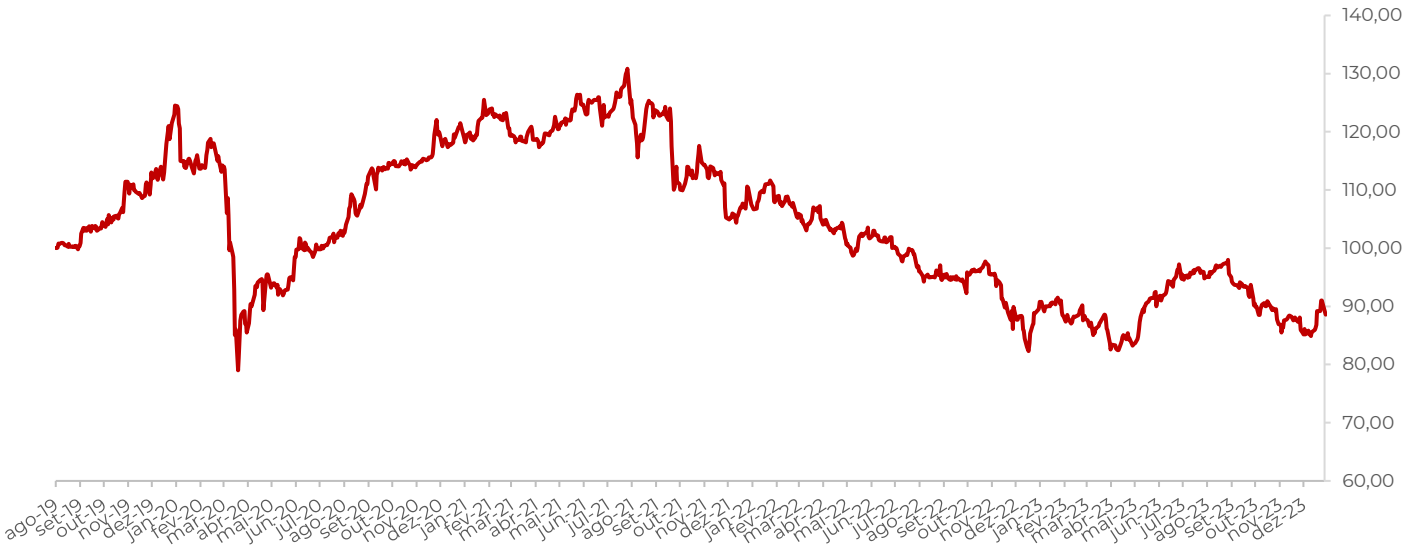
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

		dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
Volume (em R$) total		29.281.979	30.589.070	25.766.648	26.398.091	28.285.907
Quantidade de cotas negociadas		338.698	350.325	286.336	281.852	293.830
Volume (em R$) médio diário		1.394.380	1.456.622	1.226.983	1.257.052	1.178.579
Variação da média diária (mês)		-4%	19%	-2%	7%	-7%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		4%	4%	3%	3%	4%
Valor médio de negociação por cota		86,45	87,32	89,99	93,66	96,27
Preço de fechamento		91,00	88,10	89,50	93,70	97,96
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	84,35	85,19	88,35	91,50	94,00
	Máximo	93,00	89,23	92,92	96,30	97,98

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



asset management

HABITAT

Relacionamento com Investidores

ri@xpasset.com.br

https://habt.xpasset.com.br/

Rua Min. Jesuino Cardoso, 633 - Conjunto 101

São Paulo - SP, 04544-051

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos