

# HABITAT RECEBÍVEIS

PULVERIZADOS

FII (B3: HABI11)

Relatório Mensal | Março 2024

HABITAT



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

|                           |                                 |                              |                                     |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b> | R\$ 788.595.967,66              | <b>Número de Cotas</b>       | 8.126.783                           |
| <b>Cota Patrimonial</b>   | R\$ 97,04                       | <b>Número de Cotistas</b>    | 71.474                              |
| <b>Prazo de Duração</b>   | Indeterminado                   | <b>Público Alvo</b>          | Investidores em Geral               |
| <b>Código B3</b>          | HBT11                           | <b>Taxa de Gestão e Adm.</b> | 1,26% a.a.                          |
| <b>Distrib. de Rend.</b>  | Mensal e Isenta*                | <b>Taxa de Performance</b>   | 20% sobre o que exceder 100% do CDI |
| <b>Gestor</b>             | XP Vista Asset Management LTDA. | <b>CNPJ</b>                  | 30.578.417/0001-05                  |
| <b>Escriturador</b>       | Vórtx DTVM Ltda.                | <b>Administrador</b>         | Vórtx DTVM Ltda.                    |

\*Investidores pessoa 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



**15,00%**  
anualizado

## DIVIDEND YIELD

O Fundo apresentou um *dividend yield* anualizado de **15,00%** considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$93,90).



**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 HBT11 (**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\$ 13,10**  
por cota

## RESULTADO ÚLTIMOS 12 MESES

O Fundo distribuiu um valor acumulado de **R\$ 13,10 por cota** aos investidores nos últimos 12 meses.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

A taxa de juros americana manteve-se como o principal determinante dos mercados globais no mês de março, com a alta da curva de juros nos Estados Unidos exercendo pressão sobre as demais curvas, incluindo a brasileira, e afetando os preços dos ativos. No entanto, mudanças marginais em alguns aspectos do cenário global foram observadas: o aumento do preço do petróleo devido a questões geopolíticas, imigração distorcendo dados de emprego e discussões sobre as eleições americanas e suas possíveis consequências na inflação.

O Brasil, conforme é habitual, navega na total influência do cenário internacional, tentando evitar ruídos e ingerências na coordenação das agendas macroeconômicas. Os indicadores econômicos permanecem positivos, evidenciando melhorias nos setores mais suscetíveis às taxas de juros, como as linhas de crédito pessoal, renda real e mercado de trabalho aquecido. Esses sinais, aliados às perspectivas do cenário internacional, possivelmente resultarão em uma postura mais neutra em relação à expectativa de queda das taxas de juros no Brasil.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 9 de abril de 2024) para o IPCA 2024 é de 3,76%, enquanto para o IGP-M, a expectativa ficou em 2,00%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 3,93%, o IGP-M em -4,26% e o INCC-M em 3,29%. A projeção da taxa Selic para 2024 permaneceu em 9,00%, com a expectativa da continuidade dos cortes nas próximas reuniões. No mês, a poupança (um dos principais fundings de financiamento imobiliário no país) registrou uma captação líquida de R\$ 1,34 bilhões, enquanto no ano mesmo período do ano anterior, uma saída líquida de R\$ 6,08 bilhões. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornado cada vez mais importante para o setor, como por exemplo, as estruturas de CRIs, colaborando para que o potencial impacto de uma hipotética deterioração adicional do fluxo para poupança seja hoje muito mais limitado para o setor do que foi no passado.

O IFIX, principal índice de fundos imobiliários da bolsa, manteve a variação positiva e fechou o mês de março em 1,46%. Neste mês, os FII's de recebíveis e do segmento logístico foram os destaques no campo positivo na performance do índice.

### O FUNDO

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,10/cota no mês de março, representando *yield* anualizado de 15,00% com base na cota de fechamento do mês. Com isso, o Fundo distribuiu um total de R\$ 13,10/cota aos investidores nos últimos 12 meses. O reconhecimento de correção monetária dos ativos investidos representou aproximadamente 26% da receita do mês.

O desempenho das carteiras de recebíveis que servem como garantia dos CRIs no portfólio segue saudável, com inadimplência média da carteira em 15,21%, pequeno aumento frente ao evidenciado no mês anterior, resultando em Razão de Garantia PMT ( Fluxo mensal recebido / Valor da PMT ) de 179% no mês<sup>1</sup>.

### ALOCÇÃO DE RECURSOS

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 88,4% do P.L alocado em CRIs, distribuídos em 43 operações distintas, 4,8% em FII's e 6,8% (~ R\$ 53MM) em caixa. O pipeline atual conta com R\$ 12,2MM em tranches adicionais de operações no portfólio que têm liquidação prevista nos próximos meses, com taxa média de inflação + 10,65% a.a.

<sup>1</sup> Considerados todos os CRIs pulverizados do portfólio, exceto operações com estrutura *full cash sweep*.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO

#### CRI Zavit-Medabil (Nova Bassano – RS)

A Medabil é cedente de um CRI investido pelo Fundo, em estrutura de *sale lease-back* da fábrica em Nova Bassano – RS, responsável por aproximadamente 70% da receita da companhia. A equipe de Engenharia visitou o imóvel em fevereiro, onde foi possível evidenciar que a planta está bem conservada, com instalações funcionando adequadamente e boa organização e qualidade. Foi apontado que existiam 65 obras em andamento, sendo 15 em fase de execução das peças na fábrica e 50 já em fase de montagem.

Pontua-se que, pela estrutura da operação, os efetivos devedores do CRI são dois fundos de investimento (“ZAVIT REAL ESTATE FUND – FII” e “MEZANINO ESTRUTURADO FII”), proprietários do tijolo, sendo certo que, em caso de inadimplemento no pagamento do aluguel pela companhia, cabe à estes proprietários o pagamento das parcelas mensais do CRI.

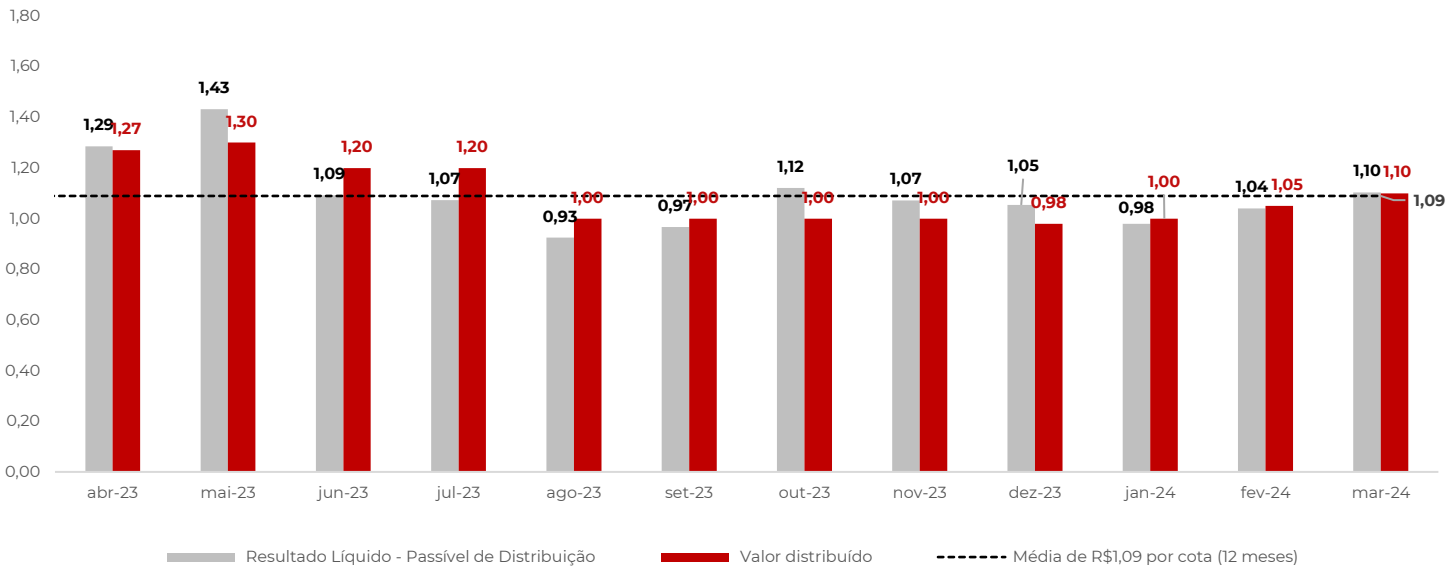
Conforme divulgado recentemente, a Medabil Soluções Construtivas S.A solicitou recuperação judicial, em vista de crescentes dificuldades financeiras apresentadas pela companhia. A operação conta com seguro fiança e locatício, bem como com garantias de alienação fiduciária do imóvel, Fundo de Reserva de 03 PMTs e Fundo de Despesas. O time de gestão vem acompanhando o desenvolvimento do caso em detalhes junto aos fundos proprietários do imóvel. Até o momento, o CRI segue com suas PMTs em dia.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS¹

|                                              | abr-23     | mai-23     | jun-23    | jul-23    | ago-23    | set-23    | out-23     | nov-23    | dez-23    | jan-24    | fev-24    | mar-24    | Semestre   |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| I. Receitas com CRIs                         | 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 | 8.090.962 | 8.436.447 | 8.947.508 | 25.474.918 |
| (a) Juros                                    | 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 | 6.094.882 | 5.633.138 | 5.885.224 | 17.613.244 |
| (b) Atualização Monetária                    | 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 | 1.981.747 | 2.803.309 | 2.550.502 | 7.335.558  |
| (c) Outras Receitas                          | -          | 892.427    | 366.005   | 1.101.794 | 1.069.685 | -         | 1.549.204² | 1.433.187 | 839.161   | 14.333    | -         | 511.783   | 526.116    |
| II. Receitas com outros ativos               | 595.292    | 771.512    | 967.963   | 875.359   | 619.369   | 617.076   | 722.717    | 731.405   | 672.329   | 756.403   | 766.139   | 806.528   | 2.329.070  |
| (a) Distribuição de Rendimentos de FIs       | 452.047    | 454.663    | 439.997   | 432.194   | 385.428   | 377.002   | 373.500    | 364.296   | 374.967   | 377.719   | 380.280   | 352.186   | 1.110.186  |
| (b) Operações no Secundário com FIs          | (4.608)    | -          | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| (c) Fundo de Liquidez                        | 147.852    | 301.209    | 478.568   | 443.165   | 233.941   | 226.769   | 290.288    | 367.110   | 297.361   | 378.683   | 385.858   | 454.342   | 1.218.884  |
| (d) Outras Receitas                          | -          | 15.640     | 49.398    | -         | -         | 13.305    | 58.929     | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| III. Despesas                                | 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 | 887.244   | 745.475   | 786.426   | 2.419.145  |
| Resultado Líquido - Passível de Distribuição | 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 | 7.960.121 | 8.457.110 | 8.967.611 | 25.384.842 |
| por cota (R\$)                               | 1,29       | 1,43       | 1,09      | 1,07      | 0,93      | 0,97      | 1,12       | 1,07      | 1,05      | 0,98      | 1,04      | 1,10      | 3,12       |
| Valor distribuído                            | 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 | 8.126.783 | 8.533.122 | 8.939.461 | 25.599.366 |
| por cota (R\$)                               | 1,27       | 1,30       | 1,20      | 1,20      | 1,00      | 1,00      | 1,00       | 1,00      | 0,98      | 1,00      | 1,05      | 1,10      | 3,15       |

¹ Resultado caixa.



DIVIDENDOS

| Mês Referência | Data Base  | Dividendo (R\$) | Data do Pagamento | Cotação data base | Yield |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------|
| mar-24         | 28/03/2024 | 1,10            | 12/04/2024        | 93,90             | 1,17% |
| fev-24         | 29/02/2024 | 1,05            | 12/03/2024        | 92,20             | 1,14% |
| jan-24         | 31/01/2024 | 1,00            | 09/02/2024        | 90,60             | 1,10% |
| 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% |

## 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.

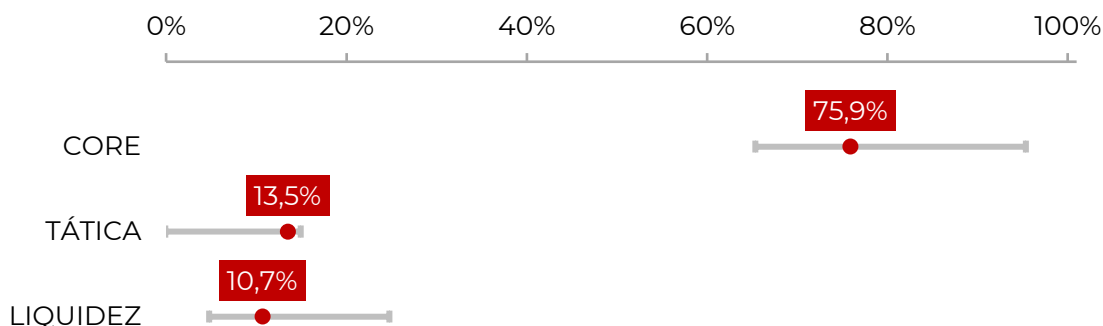
### LIQUIDEZ

- 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.

## ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA

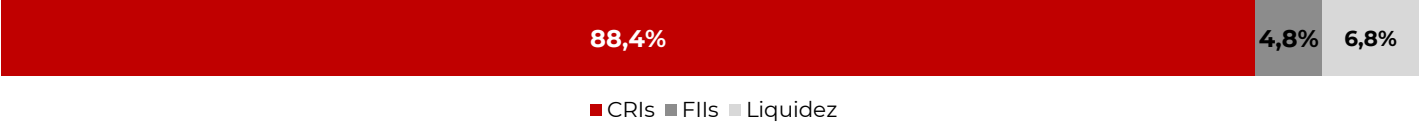
■ Valor alocado, em percentual.

— Intervalo de alocação.

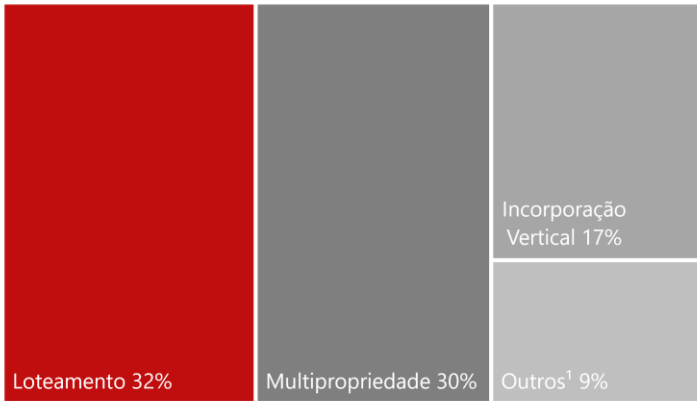


ANÁLISE DO PORTFOLIO

TIPO DE ATIVO

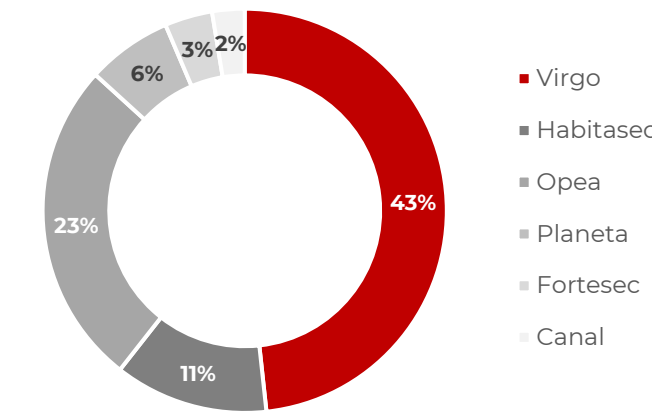


SEGMENTO<sup>2</sup>

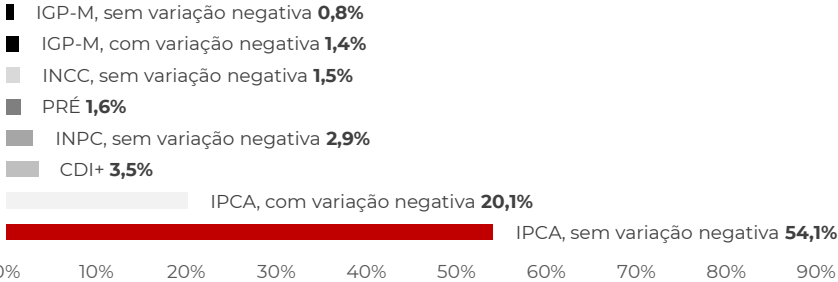


<sup>1</sup> Concentrado 7,0%; Energia Solar 1,8%; Estoque 0,6%.  
<sup>2</sup> CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.

SECURITIZADORA<sup>2</sup>



INDEXADORES<sup>2</sup>

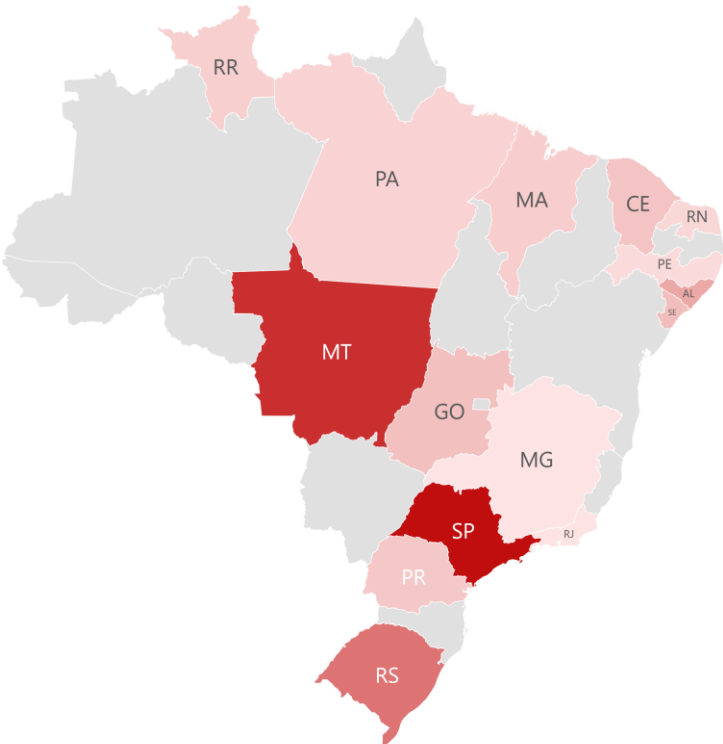


REMUNERAÇÃO

| INDEXADOR | TAXA MÉDIA | PL (%) |
|-----------|------------|--------|
| IPCA      | 10,84%     | 74,23% |
| CDI+      | 4,87%      | 3,53%  |
| INPC      | 9,50%      | 2,91%  |
| IGP-M     | 11,92%     | 2,16%  |
| PRÉ       | 13,12%     | 1,56%  |
| INCC      | 12,40%     | 1,51%  |

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

| UF | %     | Região | %     |
|----|-------|--------|-------|
| SP | 27,6% | SE     | 27,7% |
| MT | 23,2% | CO     | 27,6% |
| RS | 14,4% | NE     | 24,8% |
| AL | 7,7%  | SU     | 17,9% |
| SE | 4,9%  | NO     | 2,0%  |
| GO | 4,5%  |        |       |
| CE | 4,0%  |        |       |
| PR | 3,5%  |        |       |
| MA | 2,9%  |        |       |
| RR | 2,6%  |        |       |
| PA | 2,0%  |        |       |
| RN | 1,6%  |        |       |
| PE | 1,2%  |        |       |
| RJ | 0,01% |        |       |



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Estratégia CORE

| Ativo                                     | Emissor             | Taxa   | Indexador | Vencimento | Valor (R\$) | % PL Fundo | Duration (Anos) | LTV <sup>2</sup> | Razão Garantia PMT | Obras | Vendas |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|-----------|------------|-------------|------------|-----------------|------------------|--------------------|-------|--------|
| CRI Ipioca II                             | Virgo (Única)       | 12,00% | IPCA      | 22/12/2028 | 49.320.837  | 6,25%      | 1,80            | 49%              | 138%               | 100%  | 92%    |
| CRI GR Group                              | Opea (Sênior)       | 12,00% | IPCA      | 26/06/2029 | 27.027.581  | 3,43%      | 2,40            | 36%              | 284%               | 81%   | 93%    |
|                                           | Opea (Mezanino)     | 15,30% | IPCA      | 26/06/2029 | 21.709.387  | 2,75%      | 2,34            | 51%              | 195%               | 81%   | 93%    |
| CRI BrDU Urbanismo                        | Virgo (Única)       | 11,50% | IPCA      | 22/02/2034 | 42.781.612  | 5,43%      | 4,10            | 60%              | 107%               | 100%  | 86%    |
| CRI Infinity                              | Virgo (Sênior)      | 9,80%  | IPCA (-)  | 24/08/2026 | 25.405.163  | 3,22%      | 2,16            | 53%              | -                  | 64%   | 62%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 11,35% | IPCA (-)  | 24/08/2026 | 17.096.983  | 2,17%      | 2,13            | 96%              | -                  | 64%   | 62%    |
| CRI Chateau du Golden Laghetto            | Virgo (Única)       | 12,00% | IPCA (-)  | 20/08/2030 | 39.495.073  | 5,01%      | 2,39            | 38%              | 145%               | 100%  | 74%    |
| CRI Parque dos Poderes                    | Opea (Única)        | 12,50% | IPCA      | 20/12/2034 | 30.825.637  | 3,91%      | 4,29            | 39%              | 185%               | 98%   | 83%    |
| CRI Pôr do Sol Urbanizações II            | Opea (Única)        | 9,50%  | INPC      | 25/03/2031 | 22.936.037  | 2,91%      | 2,75            | 27%              | 176%               | 100%  | 84%    |
| CRI Montserrat Polo Residencial           | Opea (Única)        | 10,00% | IPCA      | 25/01/2036 | 21.701.319  | 2,75%      | 4,33            | 22%              | 360%               | 100%  | 100%   |
| CRI GAV Porto 2 Life                      | Virgo (Subordinada) | 10,25% | IPCA (-)  | 26/03/2031 | 20.092.890  | 2,55%      | 3,41            | 39%              | -                  | 24%   | 60%    |
| CRI Jardins Boulevard                     | Habitasec (Única)   | 9,50%  | IPCA      | 21/05/2031 | 20.017.412  | 2,54%      | 5,25            | 47%              | 390%               | 100%  | 82%    |
| CRI Alta Vista                            | Opea (Única)        | 11,00% | IPCA (-)  | 24/08/2027 | 18.905.308  | 2,40%      | 2,87            | 81%              | -                  | 83%   | 78%    |
| CRI Solar das Águas Park Resort           | Fortesec (Sênior)   | 9,50%  | IPCA      | 20/11/2025 | 18.815.937  | 2,39%      | 0,82            | 0%               | 65%                | 100%  | 73%    |
| CRI Olímpia                               | Canal (Única)       | 11,20% | IPCA      | 20/02/2033 | 18.086.623  | 2,29%      | 3,79            | 50%              | 156%               | 100%  | 80%    |
| CRI Wanderlust Experience Hotel           | Habitasec (Única)   | 6,50%  | CDI+      | 13/11/2026 | 18.058.492  | 2,29%      | 1,33            | 34%              | 221%               | 100%  | 93%    |
| CRI Loteamentos Recel                     | Opea (Única)        | 9,50%  | IPCA      | 24/09/2031 | 17.331.259  | 2,20%      | 3,31            | 48%              | 161%               | 100%  | 100%   |
| CRI Cumaru SP Golf                        | Virgo (Sênior)      | 11,00% | IPCA      | 20/01/2026 | 16.288.553  | 2,07%      | 1,66            | 55%              | -                  | 100%  | 81%    |
| CRI Vila Madalena SPE                     | Habitasec (Única)   | 10,00% | IPCA (-)  | 21/08/2026 | 13.432.648  | 1,70%      | 2,15            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Villaredo Barra                       | Planeta (Única)     | 9,00%  | IPCA      | 20/12/2035 | 12.914.790  | 1,64%      | 2,19            | 57%              | 133%               | 100%  | 100%   |
|                                           | Habitasec (Única)   | 10,00% | IPCA (-)  | 21/07/2026 | 12.064.624  | 1,53%      | 2,08            | 67%              | -                  | -     | 24%    |
| CRI Edifício Sky                          | Virgo (Sênior)      | 11,50% | INCC      | 24/01/2026 | 9.505.771   | 1,21%      | 1,66            | 34%              | -                  | 100%  | 71%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 15,94% | INCC      | 24/01/2026 | 2.432.477   | 0,31%      | 1,61            | 42%              | -                  | 100%  | 71%    |
| CRI Hot Beach Suítes                      | Opea (Mez. Sênior)  | 10,75% | IPCA      | 26/08/2027 | 11.847.411  | 1,50%      | 1,64            | 27%              | 245%               | 100%  | 97%    |
| CRI Porto Poxim                           | Virgo (Única)       | 11,00% | IPCA      | 20/11/2030 | 11.272.496  | 1,43%      | 2,50            | 39%              | 294%               | 100%  | 76%    |
| CRI Morro da Mata Residencial             | Virgo (Única)       | 10,50% | IPCA (-)  | 13/08/2030 | 11.115.977  | 1,41%      | 2,54            | 49%              | 187%               | 100%  | 99%    |
| CRI Capivari Residence                    | Virgo (Única)       | 11,50% | IGP-M (-) | 20/10/2027 | 10.967.168  | 1,39%      | 1,70            | 37%              | 123%               | 100%  | 93%    |
| CRI Loteamento Nova Cidade I              | Habitasec (Única)   | 8,50%  | IPCA      | 21/02/2035 | 10.302.127  | 1,31%      | 4,68            | 60%              | 137%               | 100%  | 97%    |
| CRI Villa Bella Residence                 | Planeta (Única)     | 10,75% | IPCA      | 20/06/2034 | 9.109.208   | 1,16%      | 4,26            | 51%              | 153%               | 100%  | 98%    |
| CRI Buriti                                | Virgo (Sênior)      | 9,00%  | IPCA (-)  | 15/08/2030 | 8.894.029   | 1,13%      | 2,64            | 36%              | 160%               | 100%  | 92%    |
| CRI Ocean Barra Residence <sup>3</sup>    | Virgo (Sênior)      | 10,00% | IPCA (-)  | 22/08/2031 | 6.927.248   | 0,88%      | 3,24            | -                | -                  | 78%   | 87%    |
|                                           | Virgo (Subordinada) | 12,39% | IPCA (-)  | 22/08/2031 | 1.838.428   | 0,23%      | 3,09            | -                | -                  | 78%   | 87%    |
| CRI D Urbanismo                           | Planeta (Única)     | 10,75% | IPCA      | 20/05/2030 | 7.326.767   | 0,93%      | 3,50            | 33%              | 83%                | 100%  | 95%    |
| CRI Bussolaro Empreendimentos             | Habitasec (Única)   | 12,50% | PRÉ       | 23/07/2030 | 7.208.308   | 0,91%      | 2,80            | 32%              | 175%               | 100%  | 83%    |
| CRI Condomínio Leão Dourado <sup>1</sup>  | Fortesec (Sênior)   | 12,68% | IGP-M     | 22/03/2027 | 6.051.941   | 0,77%      | 1,43            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Serra Dourada Residencial             | Opea (Única)        | 14,00% | PRÉ       | 25/10/2027 | 5.087.964   | 0,65%      | 1,58            | 16%              | 372%               | 100%  | 99%    |
| CRI Allure Residence                      | Opea (Sênior)       | 10,50% | IPCA      | 22/05/2025 | 4.494.482   | 0,57%      | 1,09            | 60%              | -                  | 72%   | 91%    |
| CRI Residencial Copacabana II             | Planeta (Única)     | 8,75%  | IPCA      | 20/08/2031 | 3.826.704   | 0,49%      | 2,97            | 31%              | 233%               | 100%  | 90%    |
| CRI Three DI                              | Virgo (Única)       | 7,00%  | IPCA (-)  | 20/09/2024 | 3.554.886   | 0,45%      | 0,56            | 54%              | -                  | 100%  | 90%    |
| CRI Residencial Morada Verde              | Fortesec (Sênior)   | 11,50% | IPCA      | 20/11/2026 | 1.744.262   | 0,22%      | 1,26            | 32%              | 169%               | 100%  | 99%    |
| CRI Condomínio Residencial Jardine        | Opea (Única)        | 6,18%  | CDI+      | 24/09/2026 | 683.507     | 0,09%      | 2,32            | 7%               | -                  | 100%  | 57%    |
| CRI Natural Ville <sup>4</sup>            | Fortesec (Sênior)   | 12,68% | IGP-M     | 20/10/2026 | -           | 0,00%      | 1,17            | -                | -                  | -     | -      |
| CRI Jardim Novo Horizonte <sup>4</sup>    | Fortesec (Sênior)   | 11,97% | IGP-M     | 20/07/2027 | -           | 0,00%      | 1,58            | -                | -                  | -     | -      |
| Overview da carteira de CRIs Pulverizados |                     |        | Indexador | -          | 618.499.326 | 78,43%     | 2,74            | 43%              | 179%               | 90%   | 83%    |

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

“-” Não aplicável – Operações com estrutura full cash sweep.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Considera, além do saldo atual das operações, valores de integralizações futuras esperadas.

<sup>3</sup> Não houve PMT deste ativo no mês – Mais detalhes foram apresentados no relatório de monitoramento de ativos do Fundo do 3T23

<sup>4</sup> Ativos remarcados em Comitê de Precificação do administrador do fundo – Nota-se que, no mês anterior, em conjunto, os 2 ativos já representavam apenas 0,29% do P.L do Fundo.

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    |
| <b>CRIs</b>       | <b>CRIs Corporativos</b>                 | <b>78.999.735</b> | <b>10,02%</b> |
| Corporativo       | CRI Chocolate Lugano (IPCA + 9,50% a.a.) | 36.895.148        | 4,68%         |
| Corporativo       | CRI Zavit-Medabil (IPCA + 10,50% a.a.)   | 18.566.805        | 2,35%         |
| Energia           | CRI Voltxs Solar (IPCA + 9,39% a.a.)     | 14.434.386        | 1,83%         |
| Estoque           | CRI Gafisa (CDI + 4,50% a.a.)            | 4.789.645         | 0,61%         |
| Estoque           | CRI Vitacon III (CDI + 4,50% a.a.)       | 4.313.751         | 0,55%         |
| <b>FIs</b>        | <b>FIs de Recebíveis</b>                 | <b>27.159.030</b> | <b>3,44%</b>  |
| RBRY11            | RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO FII  | 10.374.928        | 1,32%         |
| VGIP11            | VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII           | 4.677.028         | 0,59%         |
| NCRI11            | NAVI CREDITO IMOBILIÁRIO - FII           | 4.415.000         | 0,56%         |
| CVPR14            | CVPAR FII DE CRI                         | 3.000.000         | 0,38%         |
| HREC11            | HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII        | 2.639.901         | 0,33%         |
| RZAT11            | RIZA ARCTIUM REAL ESTATE                 | 2.052.173         | 0,26%         |

| LIQUIDEZ           |                                |                    |              |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|
| Tipo de Ativo      | Ativo                          | Valor (R\$)        | % PL Fundo   |
| <b>FIs</b>         | <b>FIs de Recebíveis</b>       | <b>10.486.024</b>  | <b>1,33%</b> |
| VGHF11             | VALORA HEDGE FUND FII          | 5.937.324          | 0,75%        |
| SNCI11             | SUNO RECEBÍVEIS FII            | 3.362.487          | 0,43%        |
| KNIP11             | KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII    | 981.000            | 0,12%        |
| RBRR11             | RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII | 205.213            | 0,03%        |
| <b>Fundo Caixa</b> | <b>Fundo Soberano</b>          | <b>73.544.743*</b> | <b>9,33%</b> |

\*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**

Olimpia – 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 Manairá II (TVO emitido em 04/2020) e o Caburá 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**

Olimpia – 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 6º 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.


**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**

Guarapuava – 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:** Sênior / 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.

**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 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).

**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 Olímpia 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.

## 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

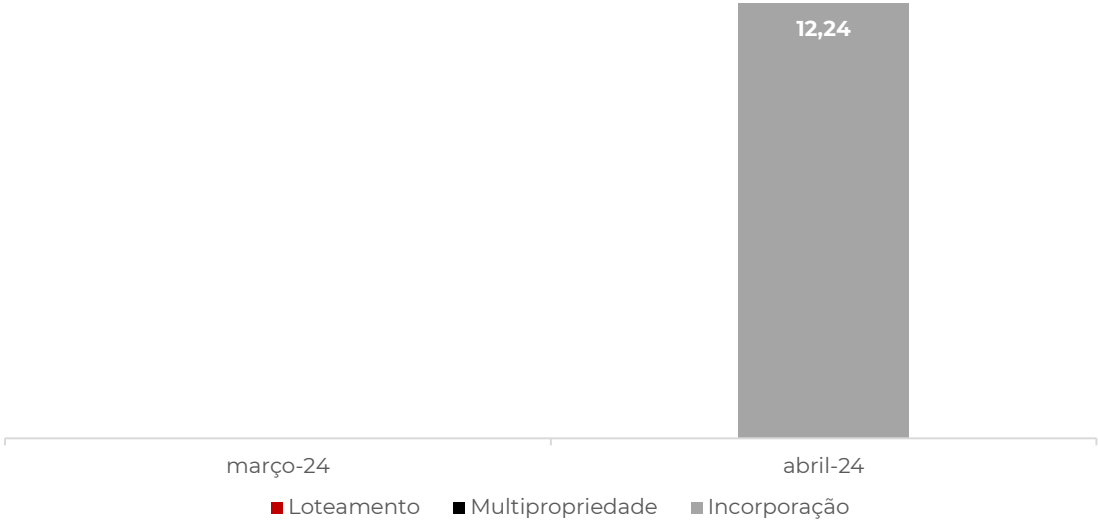
Operação estruturada com garantia de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de Contratos de Locação firmados com Fleury e Raia Drogasil. O CRI tem os recursos destinados para financiamento da construção de três Usinas Fotovoltaicas no modelo de Geração Distribuída, sendo duas no modelo built to suit 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 SPs 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 (Sênior)       | Incorporação | Core       | R\$ 4,72         | R\$ 13,57                 | IPCA       | 9,80%  | Abr-24          |
| CRI Infinity (Subordinada)  | Incorporação | Core       | R\$ 3,86         | R\$ 11,11                 | IPCA       | 11,35% | Abr-24          |
| CRI Alta Vista              | Incorporação | Core       | R\$ 3,66         | R\$ 3,66                  | IPCA       | 11,00% | Abr-24          |
| TOTAL (Tranches Adicionais) |              |            | R\$ 12,24        | R\$ 28,34                 | Inflação + | 10,65% |                 |

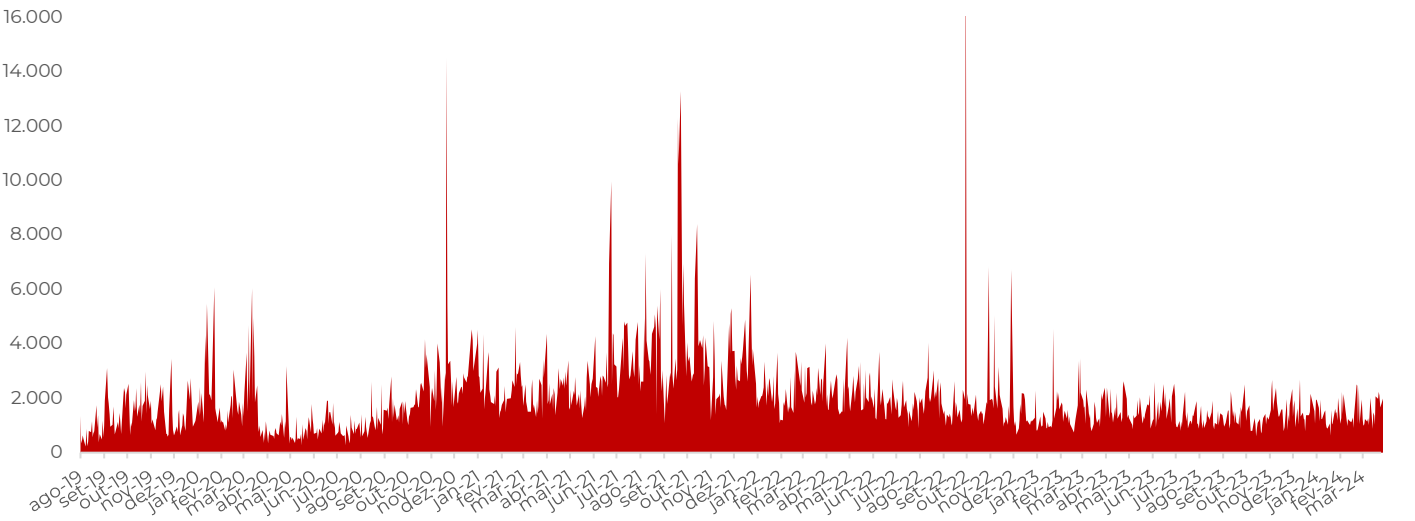
\*Data de liquidação estimada. Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

MERCADO SECUNDÁRIO

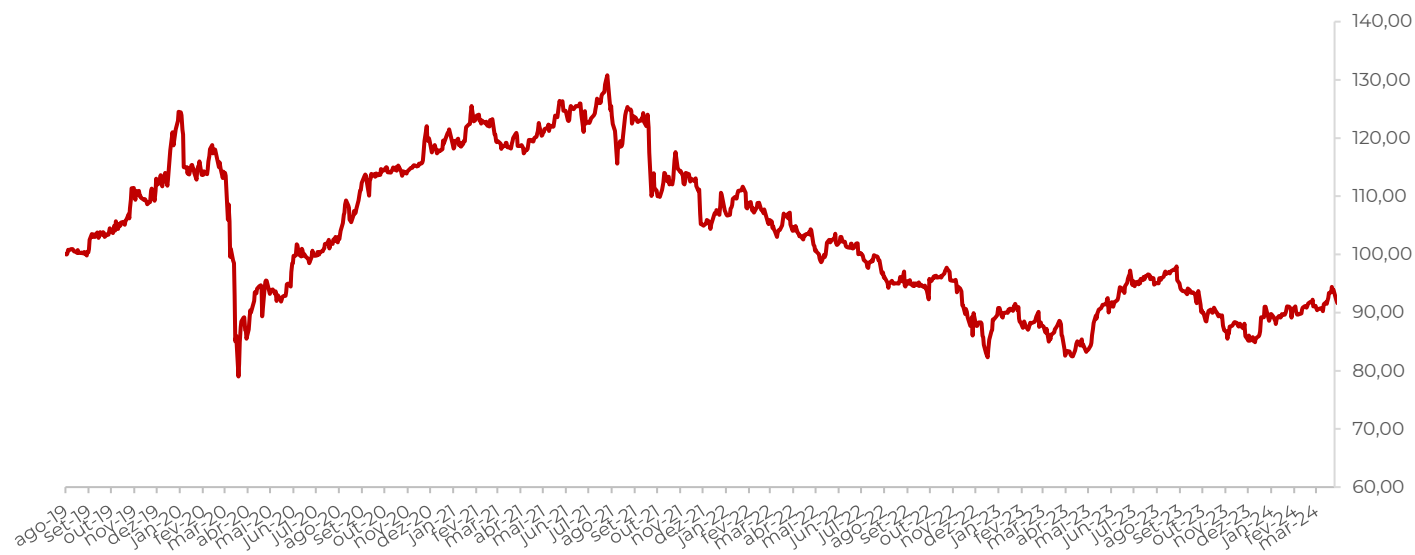
INFORMAÇÕES ADICIONAIS

|                                              | mar/24     | fev/24     | jan/24     | dez/23     | nov/23     |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Volume (em R\$) total                        | 28.899.173 | 28.890.452 | 29.424.122 | 29.281.979 | 30.589.070 |
| Quantidade de cotas negociadas               | 313.952    | 318.283    | 328.704    | 338.698    | 350.325    |
| Volume (em R\$) médio diário                 | 1.376.151  | 1.444.523  | 1.337.460  | 1.394.380  | 1.456.622  |
| Variação da média diária (mês)               | -5%        | 8%         | -4%        | -4%        | 19%        |
| Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo | 4%         | 4%         | 4%         | 4%         | 4%         |
| Valor médio de negociação por cota           | 92,05      | 90,77      | 89,52      | 86,45      | 87,32      |
| Preço de fechamento                          | 93,90      | 92,20      | 90,60      | 91,00      | 88,10      |
| Faixa de valor de negociação (por cota)      | Mínimo     | 90,06      | 88,57      | 84,35      | 85,19      |
|                                              | Máximo     | 94,93      | 92,21      | 91,35      | 89,23      |

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



## Relacionamento com Investidores

 [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

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

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