

### PERFIL DO FUNDO

O FII Habitat I é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado (10 anos), 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>Gestor</b>                  | Habitat Capital Partners            |
| <b>Administrador</b>           | Vórtx DTVM Ltda.                    |
| <b>Escriturador</b>            | Vórtx DTVM Ltda.                    |
| <b>Patrimônio Líquido</b>      | R\$ 215.107.958,70                  |
| <b>PL Médio (12m)</b>          | R\$ 157.816.723,58                  |
| <b>Número de Cotas</b>         | 178.743,14                          |
| <b>Cota Patrimonial</b>        | R\$ 1.203,44                        |
| <b>Número de Cotistas</b>      | 82                                  |
| <b>Prazo de Duração</b>        | 10 anos (Maio/2027)                 |
| <b>Público Alvo</b>            | Investidores em Geral               |
| <b>Código Negociação B3</b>    | HBTT11                              |
| <b>Taxa de Administração</b>   | 0,20% a.a.                          |
| <b>Taxa de Gestão</b>          | 1,30% a.a.                          |
| <b>Taxa de Performance</b>     | 20% sobre o que exceder 100% do CDI |
| <b>Distrib. de Rendimentos</b> | Mensal                              |
| <b>CNPJ</b>                    | 26.846.202/0001-42                  |

#### Tributação:

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

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

O FII Habitat I encerrou o mês de julho praticamente 100% alocado em CRIs, o pequeno percentual em caixa é apenas o necessário para cobrir a distribuição de resultado e despesas do mês de agosto. Estes CRIs tem taxa média de 12,49%a.a. + Inflação (47,7% IPCA e 52,2% IGP-M) e, no mês de Julho, o rendimento foi de 0,78% (137% do CDI).

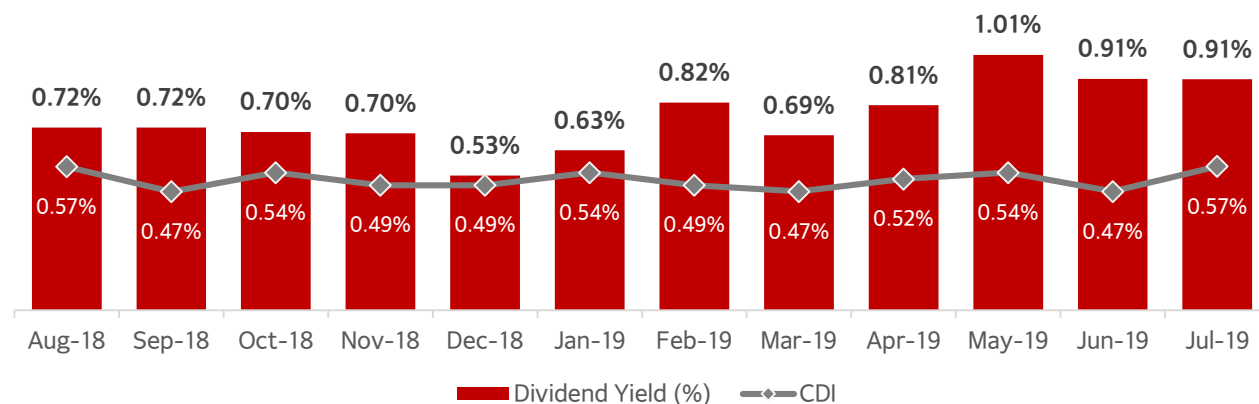
O resultado acumulado desde o início do fundo (Maio de 2017) é de 37,08%, equivalente a 229% do CDI no período. Em Agosto, o Fundo distribuirá o valor de R\$ 11,00 por cota, referente aos resultados de Julho.

Neste mês, fizemos a aquisição de duas novas operações (CRI THCM Colinas do Barão - Cota Sênior e CRI Parque dos Girassóis) e aumentamos a nossa exposição ao CRI Resort do Lago - Cota Sênior. Este último CRI passou por uma renegociação - no valor das taxas até então vigentes, o incorporador havia demonstrado interesse em pré-pagar a operação, então optamos por repatriar as taxas para manter a operação em carteira. As 03 operações estão detalhadas na seção 'Novas Alocações'.

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, nestes primeiros dois anos (Período de Investimento) foram distribuídos mensalmente aos cotistas os lucros, calculados em base caixa, e todo valor recebido a título de amortização era reinvestido em novos CRIs. A partir do próximo mês, com o encerramento do Período de Investimento, o Fundo não pode adquirir novos CRIs. Assim, passará a pagar aos cotistas, além do lucro mensal, todo o valor recebido a título de amortização dos CRIs. É importante ressaltar que esta mudança resultará em aumento substancial do valor das distribuições mensais, mas não do rendimento, apenas estaremos amortizando mensalmente uma parte do patrimônio junto com o lucro, até a liquidação total do fundo.

### RESULTADO ACUMULADO

Gráfico 1: Rentabilidade Nominal Últimos 12 meses<sup>1</sup>



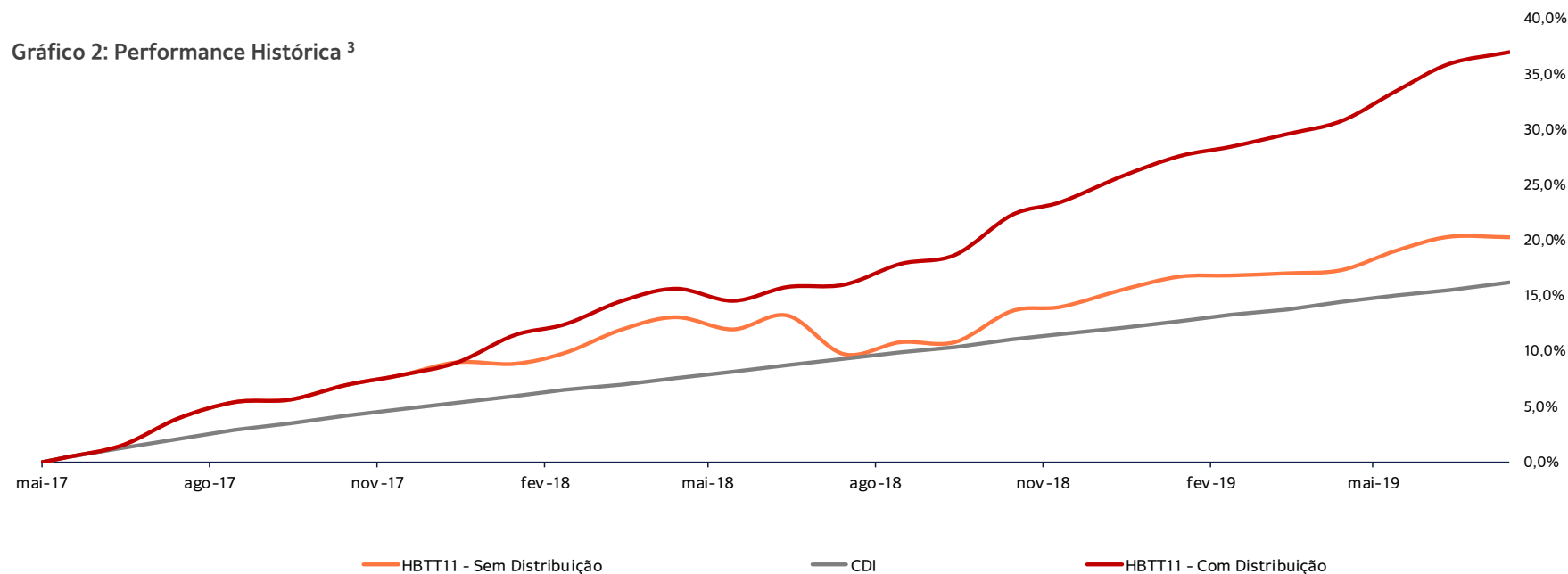
<sup>1</sup> Dividend Yield (%) calculado com base na Cota Patrimonial do fechamento do mês.

### DRE (Valores em R\$) <sup>2</sup>

|                              | Jul-19           | Jun-19             | Mai-19             | Abr-19           | Mar-19           | Fev-19           | Jan-19           | Acum. 2019         | Acum. 12m          | Acum. Total        |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas com CRI</b>      | <b>2.479.102</b> | <b>5.402.892</b>   | <b>5.512.135</b>   | <b>2.174.191</b> | <b>1.926.710</b> | <b>1.330.661</b> | <b>2.928.311</b> | <b>21.754.002</b>  | <b>33.917.013</b>  | <b>42.792.032</b>  |
| Rendimentos dos CRIs         | 2.703.576        | 2.645.899          | 2.862.817          | 2.678.346        | 1.550.000        | 1.659.338        | 1.501.727        | 15.601.703         | 25.324.923         | 35.388.343         |
| Valorização dos CRIs         | (224.473)        | 2.756.993          | 2.649.318          | (504.155)        | 376.709          | (328.677)        | 1.426.584        | 6.152.298          | 8.592.090          | 7.403.689          |
| <b>Receita Outros Ativos</b> | <b>28.840</b>    | <b>30.516</b>      | <b>28.460</b>      | <b>94.813</b>    | <b>24.165</b>    | <b>30.367</b>    | <b>26.167</b>    | <b>263.329</b>     | <b>442.232</b>     | <b>873.124</b>     |
| <b>Despesas</b>              | <b>(500.372)</b> | <b>(1.090.178)</b> | <b>(1.109.163)</b> | <b>(466.972)</b> | <b>(392.727)</b> | <b>(281.690)</b> | <b>(636.440)</b> | <b>(4.477.541)</b> | <b>(7.176.528)</b> | <b>(9.136.014)</b> |
| <b>Resultado Líquido</b>     | <b>2.007.570</b> | <b>4.343.230</b>   | <b>4.431.433</b>   | <b>1.802.033</b> | <b>1.558.148</b> | <b>1.079.338</b> | <b>2.318.037</b> | <b>17.539.789</b>  | <b>27.182.717</b>  | <b>34.529.143</b>  |
| Distribuição por cota (R\$)  | 11,00            | 11,00              | 12,00              | 9,50             | 9,00             | 9,50             | 7,37             | 69,37              | 107,52             | 178,33             |
| Valorização (Cota + Dist.)   | 0,78%            | 1,87%              | 2,03%              | 0,92%            | 0,89%            | 0,66%            | 1,42%            | 8,89%              | 18,33%             | 37,08%             |
| % CDI                        | 137%             | 399%               | 374%               | 178%             | 190%             | 134%             | 262%             | 243%               | 264,79%            | 228,62%            |

<sup>2</sup> A estratificação do DRE é exibida na página 12.

### Gráfico 2: Performance Histórica <sup>3</sup>



<sup>3</sup> Performance reflete o valor da cota patrimonial do fundo.

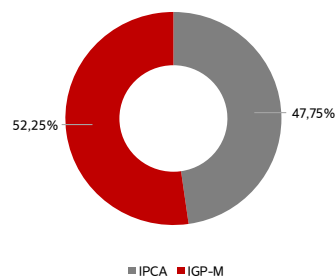
Fonte: Habitat Capital Partners, Cetip

### NOVAS ALOCAÇÕES

No mês de Julho, o Fundo adquiriu cotas do i) CRI THCM Cajamar, ii) CRI Parque dos Girassóis e iii) CRI Resort do Lago II.

- i) **CRI THCM Cajamar - Cota Sênior:** Operação lastreada em loteamento localizado em Cajamar (SP), o volume adquirido corresponde a R\$ 2,25 MM, a uma taxa de 10,5% a.a. acrescido do IGP-M. O CRI contempla as seguintes garantias:
- Alienação fiduciária das quotas da SPE;
  - Cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 130% em relação ao valor da parcela mensal do CRI;
  - Fiança e coobrigação dos sócios do empreendimento;
  - Fundo de obra e fundo de reserva.
- ii) **CRI Parque dos Girassóis:** Operação lastreada em loteamento localizado em Campo Novo dos Parecis (MT), o volume adquirido corresponde a R\$ 3,5 MM, a uma taxa de 13,5% a.a. acrescido do IPCA. O CRI contempla as seguintes garantias:
- Alienação fiduciária das quotas da SPE;
  - Cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 130% em relação ao valor da parcela mensal do CRI;
  - Fiança e coobrigação dos sócios do empreendimento;
  - Fundo de obra e fundo de reserva.
- iii) **CRI Resort do Lago II - Cota Sênior:** Operação lastreada em empreendimento multipropriedade, o volume adquirido corresponde a R\$ 20,3 MM, a uma taxa de 12,0% a.a. acrescido do IGP-M. Parte dos recursos foram utilizados para quitar uma operação anterior. O CRI contempla as seguintes garantias:
- Alienação fiduciária das quotas da SPE;
  - Cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 130% em relação ao valor da parcela mensal do CRI;
  - Fiança e coobrigação dos sócios do empreendimento;
  - Fundo de obra e fundo de reserva.

### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



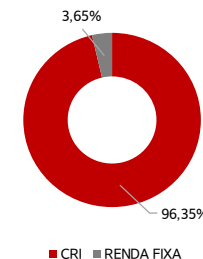
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRIs, corresponde a:

| Indicador | Aquisição   |
|-----------|-------------|
| IGP-M     | 12,54% a.a. |
| IPCA      | 12,42% a.a. |

Fonte: Habitat Capital Partners

### ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de julho, 96,35% dos ativos detidos pelo Fundo estão investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa será destinado para cobrir a distribuição de resultado e despesas do mês de agosto.



Fonte: Habitat Capital Partners

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 12 estados brasileiros, sendo que a maior concentração encontra-se na região do Centro Oeste – aproximadamente 36% do Patrimônio Líquido do Fundo.



Fonte: Habitat Capital Partners

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

| Ativo                    | Emissor                                              | Taxa   | Indexador | Data de Venc. | Valor (R\$)   | % PL Fundo | Duration (Anos) | LTV | Razão Garantia PMT | Obras | Vendas |
|--------------------------|------------------------------------------------------|--------|-----------|---------------|---------------|------------|-----------------|-----|--------------------|-------|--------|
| CRI Grupo CEM            | Cibrasec E02S304                                     | 10,50% | IGP-M     | abr-27        | 21.038.178,13 | 9,8%       | 3,4             | 43% | 308%               | 89%   | 83%    |
| CRI Resort do Lago       | Fortesec E01S252, E01S256, E01S260, E01S264, E01S268 | 12,00% | IGP-M     | abr-24        | 20.318.657,76 | 9,4%       | 3,5             | 21% | 331%               | 66%   | 85%    |
| CRI Cemara               | Fortesec E01S66 a E01S74                             | 11,30% | IPCA      | nov-26        | 19.043.356,41 | 8,8%       | 3,2             | 27% | 247%               | 98%   | 70%    |
| CRI Wyndham Gramado      | Fortesec E01206, E01S209, E01S212                    | 11,00% | IPCA      | abr-24        | 19.007.699,63 | 8,8%       | 2,0             | 33% | 300%               | 100%  | 97%    |
| CRI Por do Sol           | Fortesec E01S193                                     | 11,00% | IGP-M     | jul-27        | 18.751.007,10 | 8,7%       | 4,1             | 25% | 266%               | 100%  | 87%    |
| CRI Renda Portuguesa     | Fortesec E01S80                                      | 13,15% | IPCA      | mai-27        | 13.432.956,78 | 6,2%       | 2,9             | 28% | 223%               | 90%   | 81%    |
| CRI Grupo Lírios         | Fortesec E01S58, E01S60                              | 12,32% | IPCA      | nov-26        | 12.823.107,77 | 5,9%       | 3,0             | 18% | 346%               | 100%  | 82%    |
| CRI Reserva Ville        | Fortesec E01S62, E01S64                              | 12,68% | IGP-M     | nov-26        | 12.283.304,92 | 5,7%       | 3,1             | 25% | 245%               | 99%   | 82%    |
| CRI Ondas Praia          | Fortesec E01S50, E01S52, E01S54                      | 15,55% | IGP-M     | mar-25        | 10.410.730,02 | 4,8%       | 2,4             | 16% | 665%               | 51%   | 97%    |
| CRI Lot. Top Park        | Fortesec E01S215                                     | 11,10% | IGP-M     | mai-27        | 9.220.430,65  | 4,3%       | 3,4             | 34% | 185%               | 100%  | 96%    |
| CRI Leão Dourado         | Fortesec E01S168, E01S170                            | 12,68% | IGP-M     | mar-27        | 7.804.050,90  | 3,6%       | 3,6             | 40% | 326%               | 64%   | 42%    |
| CRI Olímpia Park         | Fortesec E01S90, E01S100, E01S102                    | 15,00% | IGP-M     | dez-22        | 7.521.792,59  | 3,5%       | 1,2             | 30% | 223%               | 99%   | 96%    |
| CRI Reserva Ville (Sub.) | Fortesec E01S63, E01S65                              | 15,00% | IGP-M     | nov-26        | 6.115.642,07  | 2,8%       | 3,0             | 39% | 154%               | 99%   | 82%    |
| CRI Jd. Novo Horizonte   | Fortesec E01S174, E01S175, E01S178                   | 12,00% | IGP-M     | jul-26        | 4.899.908,15  | 2,3%       | 3,4             | 36% | 181%               | 93%   | 94%    |
| CRI THCM (Mez. Sub.)     | Fortesec E01S148                                     | 14,68% | IPCA      | jul-26        | 4.895.697,89  | 2,3%       | 3,0             | 40% | 226%               | 100%  | 98%    |
| CRI THCM (Sr.)           | Fortesec E01S145                                     | 10,68% | IPCA      | jul-26        | 4.772.173,04  | 2,2%       | 4,8             | 16% | 632%               | 100%  | 98%    |
| CRI Pq. dos Girassóis    | Fortesec E01S236                                     | 13,50% | IGP-M     | abr-27        | 3.494.315,68  | 1,6%       | 3,2             | 25% | / <sup>(4)</sup>   | 18%   | 42%    |
| CRI Res. Morada Verde    | Fortesec E01S218                                     | 11,50% | IGP-M     | nov-26        | 3.099.993,13  | 1,4%       | 3,2             | 35% | 265%               | 100%  | 98%    |
| CRI Jardins da Cidade    | Fortesec E01S22                                      | 12,68% | IPCA      | mar-26        | 2.408.413,90  | 1,1%       | 0,9             | 57% | N/A                | 100%  | 100%   |
| CRI THCM Colinas         | Fortesec E01S245                                     | 10,50% | IGP-M     | abr-27        | 2.260.806,07  | 1,0%       | 3,2             | 35% | / <sup>(4)</sup>   | 92%   | 44%    |
| CRI THCM (Mez. Sr.)      | Fortesec E01S146, E01S147                            | 12,68% | IPCA      | jul-26        | 1.862.227,53  | 0,9%       | 3,0             | 23% | 411%               | 100%  | 98%    |
| CRI Natural Ville        | Fortesec E01S112                                     | 12,68% | IGP-M     | out-26        | 1.671.623,58  | 0,8%       | 2,8             | 24% | 1008               | 99%   | 87%    |
| CRI Buena Vista          | Fortesec E01S09                                      | 16,25% | IGP-M     | dez-23        | 406.042,65    | 0,2%       | 1,2             | 21% | 92%                | 100%  | 64%    |
| CRI Valle do Açaí        | Fortesec E01S19                                      | 12,00% | IPCA      | nov-26        | 245.101,27    | 0,1%       | 3,2             | 30% | 178%               | 100%  | 86%    |

<sup>(4)</sup> A razão de garantia não é exibida, uma vez que o CRI ainda não teve pagamentos de PMT.



### DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

#### CRi GRUPO CEM

Rio Verde - GO, Votuporanga - SP, Araraquara - SP, Piracicaba - SP, Mirassol - SP, São José do Rio Preto - SP, Garça - SP, Icém - SP, Dumont - SP, Igarapava - SP, São Joaquim da Barra - SP, Pedregulho - SP, Taquaritinga - SP, Ituverava - SP, Taiúva - SP, Nova Odessa - SP



|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento / Condomínio Fechado |
| <b>COTA</b>     | N/A                             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 10,50% a.a.             |
| <b>PMT</b>      | Mensal                          |
| <b>LTV</b>      | 43%                             |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo CEM                       |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas de 06 SPEs;
- Alienação fiduciária de 130 lotes;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 23 loteamentos/condomínios fechados. Deste total, 21 já foram entregues e tem TVO (Termo de Verificação de Obra) expedido e dois estão em obras, com percentual executado de 99,38% (Jardim Miraflores) e 59,66% (Condomínio Vale das Araras).

<https://goo.gl/maps/eE94n5N4NTppgDJv7>  
<https://goo.gl/maps/Jdp9AkamyQTzUZVb8>  
<https://goo.gl/maps/DjYjqRnc4drFzMC37>

#### CRi RESORT DO LAGO

Caldas Novas - GO



|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Multipropriedade                        |
| <b>COTA</b>     | Sênior                                  |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 12,0% a.a.                      |
| <b>PMT</b>      | Mensal c/ carência de amort. até Jul/21 |
| <b>LTV</b>      | 21%                                     |
| <b>INCORP.</b>  | Incorpore Soluções                      |

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Resort do Lago, empreendimento de multipropriedade com 368 apartamentos (7.514 frações) em Caldas Novas - considerada a maior estância hidrotermal do mundo. A 1ª etapa (156 apartamentos) foi entregue em Dezembro/2017 e já está operacional, a 2ª etapa está com 19,5% das obras concluídas, com previsão de entrega para Junho/2020.

<https://goo.gl/maps/p8zuExKjD2EtHgT7>

#### CRi CEMARA

Piracicaba-SP, São José do Rio Preto-SP, Hortolândia-SP e Mirassol-SP



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 11,3% a.a.  |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 27%                |
| <b>INCORP.</b>  | Cemara Loteamentos |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança e Coobrigação dos sócios;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 04 loteamentos, com VGV total de R\$215,8milhões. Dois já foram entregues e os outros dois estão em fase de finalização de obra - no Jardim Girassol está pendente a ligação das redes de energia e água e o Parque BelleVille tem previsão de entrega para Outubro/2019.

<https://goo.gl/maps/mgVWS2TKETU4Ct1u6>  
<https://goo.gl/maps/z6aScsDiocWKgyuQ8>  
<https://goo.gl/maps/fHg8vXcF1DFVUZx7A>  
<https://goo.gl/maps/z1auFpd4JpqEEbye6>

### DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

#### CRI WYNDHAM GRAMADO TERMS RESORT & SPA

Gramado - RS



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Multipropriedade   |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 14,68% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 33%                |
| <b>INCORP.</b>  | Gramado Parks      |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Gramado Termas Resort & Spa, empreendimento de multipropriedade com 464 apartamentos (7.449 frações), parcialmente entregue em Dezembro de 2018. Atualmente, 309 apartamentos estão sendo habitados e 155 estão em fase de acabamento. A gestão hoteleira do empreendimento é feita pela rede Wyndham Hotels e Resorts.

<https://goo.gl/maps/kmdh67yZvLFg6Ppc6>

#### CRI PÔR DO SOL

Sorriso - MT, Rondonópolis - MT



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 11,0% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 25%                |
| <b>INCORP.</b>  | Por do Sol         |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da empresa desenvolvedora dos projetos;
- Alienação fiduciária de 20 lotes;
- Aval dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

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

<https://goo.gl/maps/GDcK9SYf3epCNs8W6>

<https://goo.gl/maps/C8VJNhozWwRpi8iy7>

#### CRI RENDA PORTUGUESA

Macapá - AP



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 13,15% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 28%                |
| <b>INCORP.</b>  | Renda Portuguesa   |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança dos sócios até a expedição do TVO dos 03 loteamentos;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 03 loteamentos (Terra Nova Macapá, Terra Bosque e Terra Nova Solaris), com um total de 4.497 lotes. Dois dos empreendimentos foram entregues e o terceiro (Terra Nova Solaris) tem previsão de entrega para Setembro/2019.

<https://goo.gl/maps/q6ixwWQdf6pJo3Pa6>

<https://goo.gl/maps/JEjgEroaw9dbjEoC7>

<https://goo.gl/maps/6Ko6u2eXf4fLKP4BA>

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRi GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis – MT, Sinop – MT, Anápolis – GO



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 12,32% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 18%                |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo Lírios       |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

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

<https://goo.gl/maps/ycP7d6RBnrCQbNSr7>  
<https://goo.gl/maps/VeKPSD4dvP3DHgGPA>  
<https://goo.gl/maps/c2CLzwtakNr1SY8H8>

### CRi RESERVA VILLE

Caldas Novas – GO



|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento                                 |
| <b>COTA</b>     | Sênior/Subordinada                         |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 12,68% a.a.<br>IGP-M + 15,00% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal                                     |
| <b>LTV</b>      | 25% / 39%                                  |
| <b>INCORP.</b>  | W Palmerston                               |

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado com um total de 1.812 lotes e previsão de entrega para Agosto de 2019.

<https://goo.gl/maps/e6yqhQV3Ef5QxQvW8>

### CRi ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro – BA



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Multipropriedade   |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 15,55% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 16%                |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo Natos        |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Ondas Praia Resort, empreendimento de multipropriedade com 484 apartamentos (10.276 frações) e entrega das obras prevista para Setembro de 2020.

<https://goo.gl/maps/ZXUuM5m9TpHRSXKR7>



## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI LOTEAMENTO TOP PARK

Luis Eduardo Magalhães - BA



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 11,0% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 34%                |
| <b>INCORP.</b>  | BMF Engenharia     |

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Loteamento Top Park, empreendimento entregue em Novembro de 2018 com um total de 992 lotes e aproximadamente R\$ 49 milhões de VGV.

<https://goo.gl/maps/pQLk9BcxvhK4vRLT9>

### CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE



|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Incorporação                                                                          |
| <b>COTA</b>     | Sênior                                                                                |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 12,68% a.a.<br>Mensal c/ carência de juros até Set./19 e de amort. até Mar/20 |
| <b>PMT</b>      |                                                                                       |
| <b>LTV</b>      | 40%                                                                                   |
| <b>INCORP.</b>  | Brascon                                                                               |

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Condomínio Leão Dourado, empreendimento de incorporação com 202 apartamentos e entrega das obras prevista para Fevereiro de 2020.

<https://goo.gl/maps/zib6YeAqXLGRnUw7>

### CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olimpia - SP



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Multipropriedade   |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 15,0% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 30%                |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo Natos        |

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Olimpia Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 912 apartamentos (9.288 frações) em Olímpia - sede do Thermas dos Laranjais, 4º parque aquático mais visitado no mundo em 2018, com mais de 1,97 milhões de visitantes. A última etapa do empreendimento teve o habite-se expedido em Julho de 2019.

<https://goo.gl/maps/ScYgQ3ECnhT14NLDA>



### DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

#### CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei – MG



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento         |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 12,0% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 36%                |
| <b>INCORP.</b>  | Excelso            |

#### GARANTIAS

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

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

<https://goo.gl/maps/aEvrLvELajaRpZNZA>

#### CRI THCM

Pirassununga – SP, Santa Bárbara D'Oeste – SP



|                 |                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento                                                     |
| <b>COTA</b>     | Sênior/Mez. Sênior/Mez. Subordinada                            |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 10,68% a.a.<br>IPCA + 12,68% a.a.<br>IPCA + 14,68% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal                                                         |
| <b>LTV</b>      | 16%   23%   40%                                                |
| <b>INCORP.</b>  | THCM                                                           |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 03 loteamentos (Terrazul BA, Jardim Treviso e Terrazul SM) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 1.022 lotes.

<https://goo.gl/maps/3ThmPRUZVEBeazSXA>  
<https://goo.gl/maps/F9xevGt3HmMAARbS6>  
<https://goo.gl/maps/YA88MAB5ek2kpZ17A>

#### CRI PARQUE DOS GIRASSÓIS

Campo Novo dos Parecis – MT



|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento          |
| <b>COTA</b>     | N/A                 |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 13,5% a.a.  |
| <b>PMT</b>      | Mensal              |
| <b>LTV</b>      | 25%                 |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo União do Lago |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação de Imóvel em Porto Nacional – TO;
- Fiança dos sócios pessoa física marjoritários;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

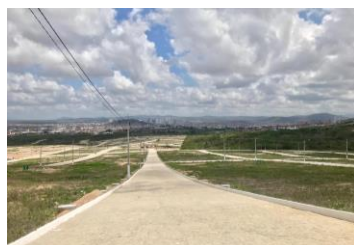
Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento Parque dos Girassóis, que tem um total de 1.391 lotes e R\$ 117 milhões de VGV. O empreendimento está localizado no município de Campo Novo dos Parecis (MT), quarto maior produtor agrícola do país.

<https://goo.gl/maps/pkJzeBVSrKbumdM88>

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru – PE



**SEGMENTO** Loteamento

**COTA** Sênior

**TAXA** IGP-M + 11,5% a.a.

**PMT** Mensal

**LTV** 35%

**INCORP.** A&C Lima

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes, que teve as obras concluídas em Janeiro de 2019 – pendente apenas a expedição do TVO, que deve acontecer até Janeiro de 2020.

<https://goo.gl/maps/CsEntry7CaMC7fPu8>

### CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa – SP



**SEGMENTO** Condomínio Fechado

**COTA** N/A

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

**PMT** Mensal

**LTV** 57%

**INCORP.** N/A

#### GARANTIAS

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

Operação de *True Sale* sem coobrigação do Cedente, lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis de 23 lotes do condomínio fechado Jardins da Cidade, desenvolvido pela Cia. City. Deste total, 10 lotes já foram quitados – os demais estão alienados fiduciariamente em garantia da operação.

<https://goo.gl/maps/HBstplNaCTrAucaGA>

### CRI THCM COLINAS DO BARÃO

Cajamar – SP



**SEGMENTO** Loteamento

**COTA** Sênior

**TAXA** IGP-M + 10,5% a.a.

**PMT** Mensal

**LTV** 35%

**INCORP.** THCM

#### GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento TerrazuL CJ (Colinas do Barão), com 218 lotes e entrega das obras prevista para Setembro de 2019. O empreendimento está localizado no município de Cajamar (SP), onde estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.

<https://goo.gl/maps/JN7xenGgRqcBN43w7>

## DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

### CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Condomínio Fechado |
| <b>COTA</b>     | Sênior             |
| <b>TAXA</b>     | IGP-M + 11,5% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal             |
| <b>LTV</b>      | 24%                |
| <b>INCORP.</b>  | Forma              |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária do imóvel do projeto e de outros 02 imóveis em Parnamirim - RN;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Residencial Morada Verde, condomínio fechado com 120 lotes. As obras foram concluídas em Junho de 2019, e está pendente apenas a ligação das redes de água e energia elétrica. O excedente do fluxo mensal dos recebíveis será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

<https://goo.gl/maps/sh4xStQGTYRqk2p89>

### CRI BUENA VISTA

Porto Nacional - TO



|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento          |
| <b>COTA</b>     | N/A                 |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 16,25% a.a.  |
| <b>PMT</b>      | Mensal              |
| <b>LTV</b>      | 21%                 |
| <b>INCORP.</b>  | Grupo União do Lago |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque Residencial Buena Vista, loteamento já entregue com um total de 1.232 lotes e R\$ 114 milhões de VGV.

<https://goo.gl/maps/c7eQv9QXecNX5Swm9>

### CRI VALLE DO AÇAÍ

Açailândia - MA



|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>SEGMENTO</b> | Loteamento        |
| <b>COTA</b>     | Sênior            |
| <b>TAXA</b>     | IPCA + 12,0% a.a. |
| <b>PMT</b>      | Mensal            |
| <b>LTV</b>      | 30%               |
| <b>INCORP.</b>  | Valle             |

#### GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva;

Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque do Residencial Valle do Açaí, loteamento já entregue e parcialmente adensado, com um total de 2.842 lotes. O empreendimento está localizado no município de Açailândia (MA), importante pólo logístico pois é onde a Ferrovia Norte-Sul se conecta à Estrada de Ferro Carajás para acessar o Porto do Itaqui em São Luís.

<https://goo.gl/maps/GSuRETTto4Z9aQJUp9>

## DRE Estratificado (Valores em R\$)

|                              | Jul-19           | Jun-19             | Mai-19             | Abr-19           | Mar-19           | Fev-19           | Jan-19           | Dez-18           | Nov-18           | Acum. 2019         | Acum. 12m          | Acum. Total        |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas com CRI</b>      | <b>2.507.942</b> | <b>5.433.408</b>   | <b>5.540.596</b>   | <b>2.269.004</b> | <b>1.950.875</b> | <b>1.361.029</b> | <b>2.954.477</b> | <b>1.821.794</b> | <b>2.326.276</b> | <b>22.017.331</b>  | <b>34.359.245</b>  | <b>43.665.156</b>  |
| Juros dos CRIs               | 2.047.571        | 1.713.678          | 1.482.174          | 1.564.156        | 1.343.740        | 1.564.742        | 1.467.763        | 1.471.359        | 1.251.204        | 11.183.824         | 17.567.881         | 24.802.586         |
| Atualização Monetária CRIs   | 656.005          | 932.222            | 1.380.643          | 1.114.190        | 206.260          | 94.597           | 33.963           | 466.054          | 889.929          | 4.417.879          | 7.757.042          | 10.585.758         |
| Valorização dos CRIs         | (224.473)        | 2.756.993          | 2.649.318          | (504.155)        | 376.709          | (328.677)        | 1.426.584        | (119.510)        | 164.088          | 6.152.298          | 8.592.090          | 7.403.689          |
| <b>Receita Outros Ativos</b> | <b>28.840</b>    | <b>30.516</b>      | <b>28.460</b>      | <b>94.813</b>    | <b>24.165</b>    | <b>30.367</b>    | <b>26.167</b>    | <b>3.891</b>     | <b>21.055</b>    | <b>263.329</b>     | <b>442.232</b>     | <b>873.124</b>     |
| <b>Despesas</b>              | <b>(500.372)</b> | <b>(1.090.178)</b> | <b>(1.109.163)</b> | <b>(466.972)</b> | <b>(392.727)</b> | <b>(281.690)</b> | <b>(636.440)</b> | <b>(550.387)</b> | <b>(481.484)</b> | <b>(4.477.541)</b> | <b>(7.176.528)</b> | <b>(9.136.014)</b> |
| Taxa de Administração        | (285.214)        | (231.036)          | (252.546)          | (213.915)        | (170.642)        | (177.086)        | (189.707)        | (153.418)        | (151.892)        | (1.520.145)        | (2.277.494)        | (3.267.970)        |
| Taxa de Performance Paga     | 0                | (848.664)          | (847.019)          | (227.867)        | (212.546)        | (87.078)         | (394.319)        | (387.682)        | (318.877)        | (2.617.493)        | (4.494.489)        | (5.248.200)        |
| Taxa de Performance Provis.  | (201.759)        | 0                  | 0                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | (201.759)          | (201.759)          | (201.759)          |
| Outras Despesas              | (13.400)         | (10.478)           | (9.598)            | (25.190)         | (9.539)          | (17.526)         | (52.414)         | (9.287)          | (10.715)         | (138.144)          | (202.786)          | (418.084)          |
| <b>Resultado Líquido</b>     | <b>2.007.570</b> | <b>4.343.230</b>   | <b>4.431.433</b>   | <b>1.802.033</b> | <b>1.558.148</b> | <b>1.079.338</b> | <b>2.318.037</b> | <b>1.271.408</b> | <b>1.844.792</b> | <b>17.539.789</b>  | <b>27.182.717</b>  | <b>34.529.143</b>  |
| Distribuição por cota (R\$)  | 11,00            | 11,00              | 12,00              | 9,50             | 9,00             | 9,50             | 7,37             | 6,15             | 8,00             | 69,37              | 107,52             | 178,33             |
| Valorização (Cota + Dist.)   | 0,78%            | 1,87%              | 2,03%              | 0,92%            | 0,89%            | 0,66%            | 1,42%            | 1,52%            | 1,35%            | 8,89%              | 18,33%             | 37,08%             |
| % CDI                        | 137%             | 399%               | 374%               | 178%             | 190%             | 134%             | 262%             | 308%             | 274%             | 243%               | 265%               | 229%               |



## GLOSSÁRIO

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

**LTV (*Loan to Value*)** – É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 30% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

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

**PMT** – abreviação do inglês, *payment*, representa o valor da parcela de um empréstimo.

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

**TVO (Termo de Verificação de Obras)** – Específico para os projetos de loteamento, é um documento expedido pela Prefeitura competente após a conclusão das obras de divisão do terreno e de infraestrutura, comprovando que as etapas foram cumpridas de acordo com o previsto no projeto aprovado. Autoriza o início das construções nos lotes do empreendimento.

**VGv (Valor Geral de Vendas)** – Valor potencial de vendas das unidades que compõem o empreendimento.

## NOTA SOBRE O GESTOR

A **Habitat Capital Partners Asset Management** é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos Imobiliários de CRIs lastreados em ativos residenciais pulverizados, com R\$ 440 milhões de Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão atualmente. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

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