

Relatório Mensal

HABITAT II FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII (B3: HABT11)

Outubro 2019

HABITAT
CAPITAL PARTNERS



PERFIL DO FUNDO

O Habitat II FII é um fundo de investimento imobiliário com prazo indeterminado, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 238.560.471,20
Número de Cotas	2.400.000
Cota Patrimonial	R\$ 99,40
Número de Cotistas	5.450
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código Negociação B3	HABT11
Taxa de Administração	0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,30% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rendimentos	Mensal
CNPJ	30.578.417/0001-05
Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.

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 Habitat II – FII encerrou seu terceiro mês de operação com **investimentos realizados em 13 CRI's totalizando R\$ 133,79 milhões, o equivalente a 56,08% do patrimônio líquido do fundo, a uma taxa média de 14,53% + Inflação** (72,61% IGP-M e 27,39% IPCA) e LTV (Loan to Value) médio de 35%. Temos ainda parte do caixa investido em uma LCI e em um FII de CRI, via oferta 476. Os novos investimentos do mês de Outubro foram em 2 operações de CRI, que totalizam R\$ 16,6 milhões aproximadamente. Todas essas operações são descritas na seção 'Novas Alocações'.

O Habitat II – FII distribuirá para os cotistas do fundo em 31/10 o valor de R\$ 0,78 por cota, referente aos resultados de Outubro. Após algumas discussões **definimos, em conjunto com o administrador, pela inclusão no lucro passível de distribuição da correção monetária dos CRIs em que houve amortização.** Desta forma ficamos com um excedente a distribuir de meses passados de R\$ 0,18 por cota, que distribuiremos ao longo deste semestre, minimizando uma oscilação muito grande das distribuições.

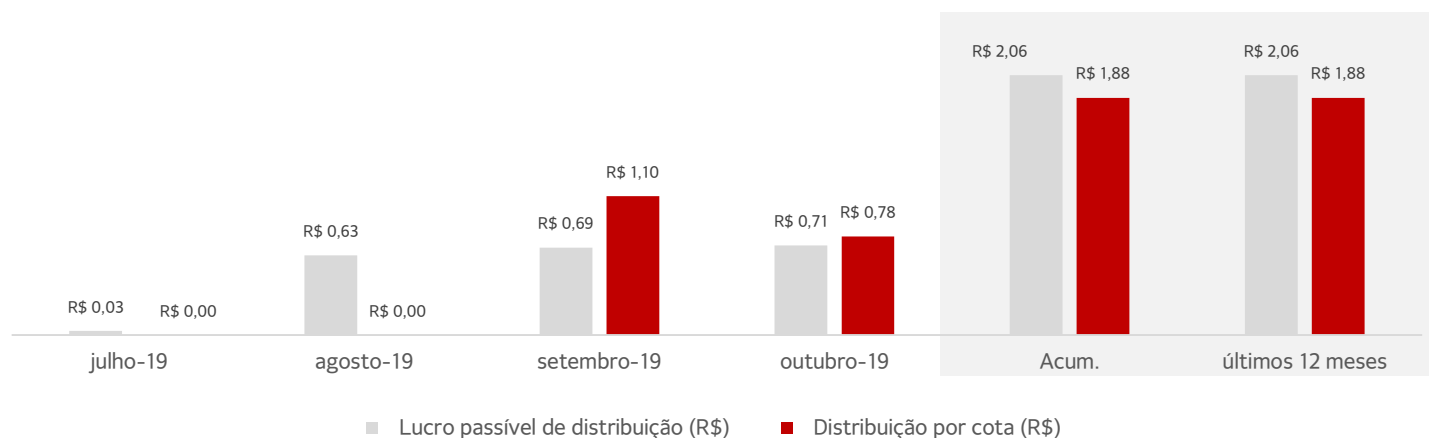
Na visão contábil o Habitat II - FII teve resultado de R\$ 0,30 por cota no mês de Outubro. O resultado foi impactado pela inflação negativa dos últimos meses, já que todos os CRIs da carteira são indexados à inflação (efeito na linha correção monetária), e pela queda no valor de mercado do FII RBRY11, que como ainda é um ativo de baixa liquidez apresenta oscilações mais bruscas (efeito na linha "Receita com FIIs -> Valorização das Cotas"). Vale notar que no acumulado ainda temos ganho expressivo neste ativo.

Todos os 13 CRIs na carteira do Fundo estão lastreados em projetos de loteamento e multipropriedade localizados em quatro das regiões do Brasil (S, SE, CO, NE), confirmando o foco de atuação e a diversificação geográfica que descrevemos nos documentos da oferta. Todas estas operações passaram por um extenso processo de Due Diligence, incluindo visitas do nosso time aos empreendimentos que lastreiam os CRIs. Uma vez que estas operações passam a integrar a carteira do Fundo, são monitoradas mensalmente com extrema proximidade e um resumo dos parâmetros acompanhados é apresentado na seção "Composição da Carteira".

Temos 8 operações de CRIs no pipeline para os próximos meses, em diferentes estágios do processo de Due Diligence, que totalizam mais **R\$ 73,04 milhões em investimentos nos ativos alvo do FII com taxa média de 10,8% + Inflação.** Vale ressaltar nosso elevado nível de exigência neste processo, sendo assim, por este motivo ou ainda outros alheios à nossa vontade, algumas das operações do pipeline podem ao final vir a não integrar a carteira do FII.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

	outubro-19	setembro-19	agosto-19	julho-19	Acum.	últimos 12 meses
Receitas com CRI	1.864.288	2.818.110	1.375.923	57.457	6.115.778	6.115.778
Juros dos CRIs	1.565.547	1.211.059	917.421	34.488	3.728.515	3.728.515
Atualização Monetária dos CRIs	11.513	221.063	458.177	22.970	713.723	713.723
Valorização dos CRIs	287.227	1.385.988	325	(1)	1.673.539	1.673.539
Receita Outros Ativos	(807.092)	1.970.330	2.263.053	78.801	3.505.092	3.505.092
Rendimentos	450.106	555.288	686.976	74.369	1.766.738	1.766.738
Valorização	(1.257.198)	1.415.043	1.576.077	4.432	1.738.354	1.738.354
Despesas	(332.862)	(306.214)	(320.149)	(39.425)	(998.650)	(998.650)
Resultado Líquido	724.334	4.482.226	3.318.827	96.833	8.622.220	8.622.220
Resultado por cota (R\$) - Contábil	0,30	1,87	1,38	0,04	3,59	3,59
Resultado por cota (R\$) - Caixa	0,70	0,61	0,53	0,03	1,88	1,88
Lucro passível de distribuição (R\$)	0,71	0,69	0,63	0,03	2,06	2,06
Distribuição por cota (R\$)	0,78	1,10	0,00	0,00	1,88	1,88
Dividend Yield (%)	0,78%	1,10%	0,00%	0,00%	1,88%	1,88%



RENDIMENTOS MENSAIS E RETORNO TOTAL DO FUNDO

O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de dividend yield e considera o valor da cota com base no valor da 1ª emissão. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

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

Período	Dividend Yield			Retorno Total		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total
ago/19	0,49	0,49%	5,61%	R\$ 100,40	0,40%	0,89%
set/19	0,61	0,61%	7,32%	R\$ 103,49	3,08%	3,69%
out/19	0,78	0,78%	8,55%	R\$ 109,45	5,76%	6,54%
Acumulado	1,88	1,88%	7,18%	109,45	9,45%	11,33%

* O valor de R\$1,10 distribuído por cota no mês de Setembro é referente ao lucro caixa acumulado dos meses de Agosto e Setembro/2019 (R\$0,49 e R\$ 0,61, respectivamente). Optamos por demonstrar estes valores separadamente para que não haja distorções na demonstração de DY mensal e anualizado.

NOVAS ALOCAÇÕES

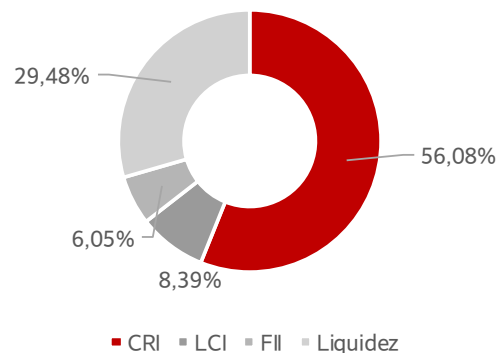
Durante o mês de Outubro, o Fundo adquiriu cotas dos seguintes ativos: (i) CRI Pedra da Ilha e (ii) CRI Loteamento Terrazul CJ.

- No dia 11/10, foram investidos R\$12,6 milhões no **CRI Pedra da Ilha**, em cotas Sênior, com remuneração de IPCA + 11,25% a.a., e R\$ 2,0 milhões em cotas Subordinadas, com remuneração de IPCA + 18,913% a.a., com prazo de 60 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Penha-SC. O projeto de fracionamento é o único da região e está localizado em frente ao parque temático Beto Carrero World.
- No dia 25/10, foram investidos aproximadamente R\$1,75 milhões no **CRI Loteamento Terrazul CJ**, em cotas Sênior, com remuneração de IGP-M + 10,50% a.a. e prazo de 119 meses, e aproximadamente R\$ 246 mil, em cotas Mezanino, com remuneração de IPCA + 11,0% ao ano. O Fundo já possui na carteira cotas Mezanino do CRI e esta liquidação é referente a parte da segunda tranche da operação.

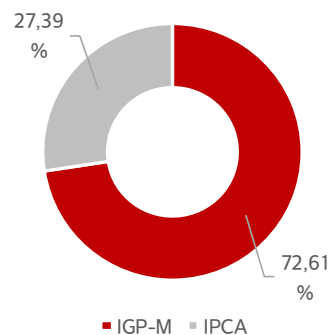
ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de Setembro, 56,08% do Patrimônio Líquido do Fundo estava investido em CRIs.

Os investimentos em LCI e FII tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa que será utilizado em aquisições de CRIs futuramente.



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

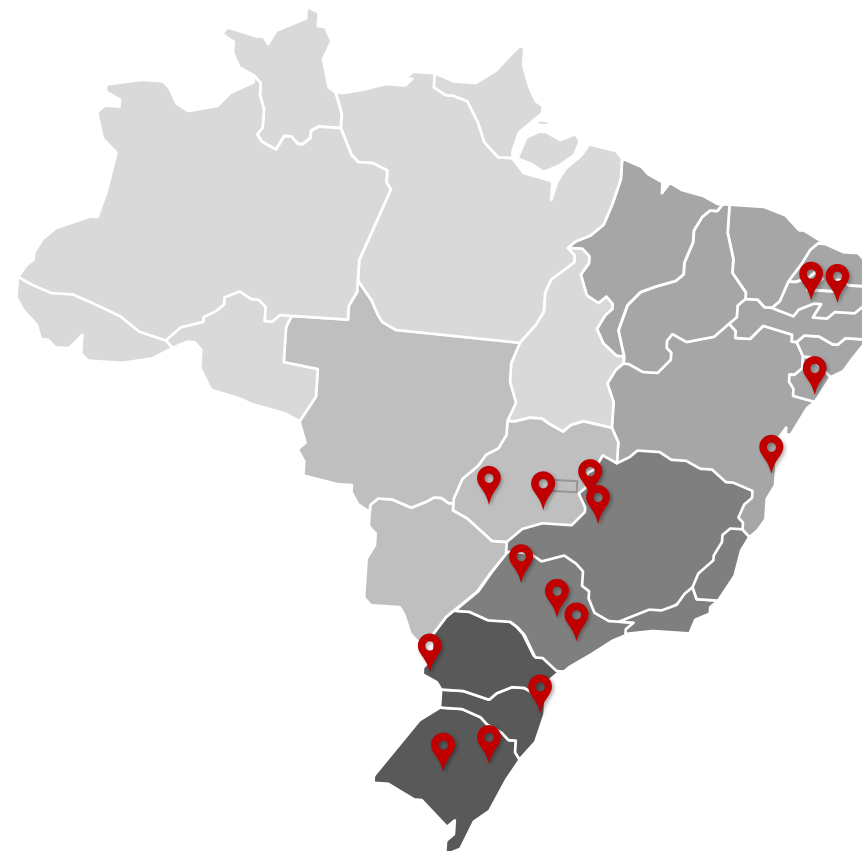


Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRIs, corresponde a:

Indicador	Taxa média
IGP-M	15,20% a.a.
IPCA	12,77% a.a.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Atualmente, o fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 09 estados brasileiros, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.



Outubro 2019

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA - CRIS

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec E01S253, E01S257, E01S261, E01S265, E01S269 (Mez.)	14,00%	IGP-M	jun-27	24.654.772,15	10,33%	3,2	41%	743%	77%	70%
	Fortesec E01S252 (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.562.459,99	0,65%	3,3	20%	327%		
CRI My Mabu	Fortesec E01S186, E01S188 (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	13.661.602,48	5,73%	1,6	39%	171%	42%	77%
	Fortesec E01S187 (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	9.748.443,52	4,09%	1,6	19%	367%		
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec E01S283 (Sen.)	11,25%	IPCA	set-24	12.750.272,72	5,34%	2,5	36%	N/A*	45%	64%
	Fortesec E01S284 (Sub.)	18,91%	IPCA	set-24	1.944.224,07	0,81%	2,2	51%			
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec E01S057 (Sub)	19,00%	IGP-M	mar-25	11.699.711,62	4,90%	2,3	46%	210%	59%	96%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec E01S240	12,00%	IGP-M	ago-26	8.922.934,33	3,74%	2,9	10%	531%	5%	42%
CRI Gramado BV	Fortesec E01S199, E01S201 (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	8.772.899,67	3,68%	1,1	38%	267%	49%	93%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec E01S272	12,68%	IPCA	jun-27	8.608.689,79	3,61%	3,2	39%	317%	100%	57%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec E01S226 (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.114.837,76	1,72%	2,3	18%	201%	70%	58%
	Fortesec E01S227 (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.114.131,63	1,72%	2,2	35%	104%		
CRI Eldorado	Foresec E01S276	14,00%	IGP-M	jul-29	6.220.369,94	2,61%	2,6	41%	126%	57%	59%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort	Fortesec E01S207, E01S210, E01S213 (Mezanino)	16,00%	IPCA	mai-24	4.572.880,48	1,92%	1,7	37%	344%	100%	97%
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec E02S305	11,28%	IGP-M	out-33	3.659.732,11	1,53%	6,1	43%	252%	99%	85%
	Cibrasec E02S304	10,50%	IGP-M	abr-27	813.109,90	0,34%	3,3				
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec E01S248 (Sen.)	10,50%	IGP-M	jun-29	1.748.560,86	0,73%	3,6	32%	N/A*	93%	55%
	Fortesec E01S246, E01S249 (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.529.551,86	1,06%	3,6	48%	120%		
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec E01S220 (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.829.688,10	0,77%	3,2	17%	271%	53%	47%
	Fortesec E01S221 (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.860.157,49	0,78%	3,6	33%	133%		

*A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT.

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo
LCI	LCI Banco ABC	90%	CDI	nov-19	20.007.515	8,39%
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	mai-28	14.437.684	6,05%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	88%	CDI	-	70.326.242	29,48%

¹O percentual executado de obra do CRI Grupo CEM foi calculado considerando apenas os dois empreendimentos que ainda têm obras não concluídas – os outros 21 empreendimentos já foram entregues.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas – GO



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Mezanino

TAXA IGP-M + 12,00% a.a.
IGP-M + 14,00% a.a.

PMT Mensal c/ carência de amort. até Jul/21

LTV 20% | 41%

INCORP. 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 MY MABU

Foz do Iguaçu – PR



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Subordinada

TAXA IGP-M + 13,68% a.a.
IGP-M + 22,32% a.a.

PMT Mensal

LTV 19% | 39%

INCORP. Mabu

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 My Mabu, empreendimento de multipropriedade com 420 apartamentos (6.852 frações) em Foz do Iguaçu – 2º destino turístico mais visitado por estrangeiros no Brasil. O empreendimento está localizado dentro do parque aquático Blue Park e está com 27,40% das obras da 1ª Fase concluídas, com previsão de entrega para 2020.

<https://goo.gl/maps/wwwfsXFKYmzPPMx47>

CRI SOLAR PEDRA DA ILHA

Penha – SC



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Subordinada

TAXA IGP-M + 11,25% a.a.
IGP-M + 18,91% a.a.

PMT Mensal

LTV 36% | 51%

INCORP. Grupo Pedra da Ilha

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Solar Pedra da Ilha, empreendimento de multipropriedade com 105 apartamentos (2.250 frações) em Penha. O empreendimento está localizado em frente ao parque temático Beto Carrero World e está com 44,87% das obras concluídas, com previsão de entrega para 2020.

<https://goo.gl/maps/CC11iDtwkmdsvn8h7>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro – BA



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Subordinada

TAXA IGP-M + 19,00% a.a.

PMT Mensal

LTV 46%

INCORP. WAM

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- 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) em Porto Seguro. O Resort está com 55,67% das obras concluídas e previsão de entrega para Dezembro/2020.

<https://goo.gl/maps/nUr48nvc8Asmkb8r7>

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro – SP



SEGMENTO Multipropriedade

COTA N/A

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

PMT Mensal

LTV 10%

INCORP. WAM

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);
- Hipoteca do Imóvel;

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Thermas São Pedro Park Resort, empreendimento de multipropriedade com 465 apartamentos (7.046 frações) anexo ao Thermas Water Park, em São Pedro – um dos 10 parques aquáticos mais visitados da América Latina.

<https://goo.gl/maps/vpDiPbDWfw2jgqJx5>

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado – RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior

TAXA IPCA + 12,00% a.a.

PMT Mensal

LTV 38%

INCORP. Gramado Parks

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Gramado BV Resort, empreendimento de multipropriedade com 201 apartamentos (2.927 frações) em Gramado – considerada a 5ª cidade mais visitada no país. Com 33,55% das obras concluídas e previsão de entrega para Março/2020, conta com 93% de suas frações vendidas.

<https://goo.gl/maps/VAVrkuLHMwmBztvH9>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 12,68% a.a.
PMT	Mensal
LTV	39%
INCORP.	Laredo Urbanizadora

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 empreendimento Maui Home Club & Health, condomínio fechado com um total de 90 lotes, aproximadamente R\$50 milhões de VGV, e teve o Habite-se emitido em Agosto de 2019.

<https://goo.gl/maps/nEBLexUZ3WcP3qA26>

CRI URBANES

Santa Maria - RS



SEGMENTO	Loteamento/ Condomínio Fechado
COTA	Sênior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 11,50% a.a. IGP-M + 15,54% a.a.
PMT	Mensal
LTV	18% 35%
INCORP.	Urbanes Empreend.

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária dos lotes dos empreendimentos;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 03 empreendimentos (Condomínio Cidade Universitária, Condomínio Residencial Bauhaus e Loteamento Alberto Schons) com um total de 931 lotes e previsão de entrega das três obras até Dezembro/2019.

<https://goo.gl/maps/Vv3fPc8k2Wf95f9F8>
<https://goo.gl/maps/s4SH3p2gUQxE7W9W8>
<https://goo.gl/maps/TzNRWhtQFHkUNQzw7>

CRI ELDORADO

Unaí - MG, Vazante - MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 14,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	41%
INCORP.	Eldorado Empreend.

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 56% das Quotas da SPE;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos (Conjunto Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa) com um total de 861 lotes. Um dos empreendimentos teve as obras concluídas em 2016 e está localizado em Vazante (MG), município conhecido como "capital do zinco" por deter a maior jazida deste minério no Brasil.

<https://goo.gl/maps/rVnRzjMBPdEZx1cx8>
<https://goo.gl/maps/Cq1kxchtTHT26W2g8>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI WYNDHAM GRAMADO TERMAS RESORT & SPA

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Mezanino
TAXA	IPCA + 16,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	37%
INCORP.	Gramado Parks e Grupo GR

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- 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 e 5 blocos (7.449 frações). O Resort conta com 93,83% das obras concluídas e previsão de entrega para Janeiro/2020.

<https://goo.gl/maps/9L6zywEoXu6sQgsP9>

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



SEGMENTO	Loteamento / Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 10,50% a.a. IGP-M + 11,28% a.a.
PMT	Mensal
LTV	43%
INCORP.	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 Obra;
- 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 LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar - SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Mezanino
TAXA	IGP-M + 10,50% a.a. IGP-M + 11,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	32% 48%
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);

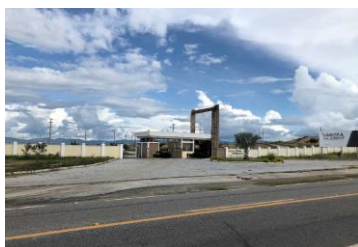
Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento TerrazuL CJ (Colinas do Barão), com 218 lotes e entrega das obras prevista para Setembro de 2019. O empreendimento está localizado no município de Cajamar (SP), onde estão localizados Centros de Distribuições Logísticas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

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CARVALHO LOTEAMENTOS

Patos – PB, Pocinhos – PB



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 11,10% a.a. IGP-M + 16,15% a.a.
PMT	Mensal
LTV	17% 33%
INCORP.	Carvalho Loteamentos

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 empreendimentos (Condomínio Residencial Várzea da Jurema e Loteamento Portal do Cariri), com um total de 1.013 lotes e previsão de entrega das obras para Maio/2020 e Novembro/2019, respectivamente.

<https://goo.gl/maps/GxHzSFiySbszkRni9>
<https://goo.gl/maps/pS4v2q3Sx9M8sRKFA>

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	Ticket (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Urbanes	R\$ 4,00	IGP-M	13,5%	jul-26	Tranches adicionais de operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Carvalho Loteamentos	R\$ 2,00	IGP-M	13,7%	mai-29	Tranches adicionais de operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Multipropriedade RS	R\$ 24,00	IPCA	9,5%	65 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade em Gramado-RS.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade SP	R\$ 10,00	IGP-M	11,5%	90 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade na cidade de Olímpia - SP, sede do Thermas dos Laranjais, 4º parque aquático mais visitado no mundo em 2018.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Incorporação PI	R\$ 3,50	IGP-M	13,0%	78 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de condomínio de apartamentos performado localizado em Teresina-PI.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento SP	R\$ 8,10	IPCA	10,0%	150 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 2 projetos de loteamento nas cidades de Várzea Paulista-SP e Hortolândia-SP	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Incorporação SP	R\$ 9,44	IGP-M	11,3%	36 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de incorporação na cidade de São Paulo-SP.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento BA	R\$ 12,00	IGP-M	11,0%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 03 projetos de loteamento na Bahia.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
TOTAL	R\$ 73,04	Inflação +	10,8%			

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.

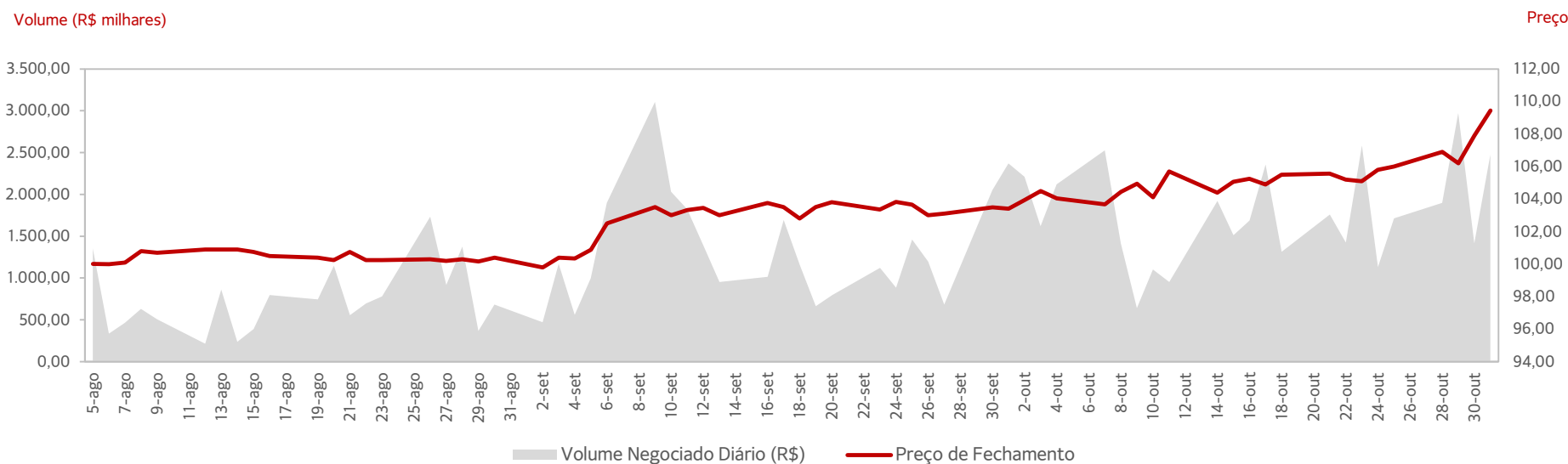
DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	out/19	set/19	ago/19	jul/19	Acum. 2019
Receitas com CRI	1.864.288	2.818.110	1.375.923	57.457	6.115.778
Juros dos CRIs	1.565.547	1.211.059	917.421	34.488	3.728.515
Atualização Monetária CRIs	11.513	221.063	458.177	22.970	713.723
Valorização dos CRIs	287.227	1.385.988	325	-1	1.673.539
Receita com FIs	-1.224.543	1.455.655	1.576.414	0	1.807.526
Distribuição de Rendimentos	40.169	36.517	-	0	76.686
Valorização Cotas	-1.264.712	1.419.138	1.576.414	0	1.730.840
Receita com LCIs	86.559	83.815	90.627	4.432	265.433
Juros das LCIs	79.045	87.910	90.964	0	257.919
Valorização das LCIs	7.515	-4.095	-337	4.432	7.515
Receita Fundo Liquidez	330.892	430.860	596.012	74.369	1.432.133
Rendimento	330.892	430.860	596.012	74.369	1.432.133
Despesas	-332.862	-306.214	-320.149	-39.425	-998.650
Taxa de Administração	-325.618	-298.379	-308.645	-39.415	-972.057
Taxa de Performance Paga	-	-	-	-	-
Taxa de Performance Provis.	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-7.244	-7.835	-11.504	-10	-26.593
Resultado Líquido	724.334	4.482.226	3.318.827	96.833	8.622.220
Resultado por cota (R\$) - Contábil	0,30	1,87	1,38	0,04	3,59
Resultado por cota (R\$) - Caixa	0,70	0,61	0,53	0,03	1,88
Atualização monetária passível de distribuição (R\$)*	0,00	0,08	0,09	0,00	0,18
Lucro passível de distribuição (R\$)	0,71	0,69	0,63	0,03	2,06
Distribuição por cota (R\$)	0,78	1,10	-	-	1,88

*Atualização monetária contabilizada no período e com disponibilidade de caixa para distribuição.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:		agosto-19	setembro-19	outubro-19
Volume (em R\$) total		14.791.254,15	27.128.908,64	41.127.183,30
Quantidade de cotas negociadas		147.317	263.712	390.977
Volume (em R\$) médio diário		643.098,01	1.291.852,79	1.869.417,42
Variação da média diária (mês)		-	101%	45%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		6%	11%	17%
Valor médio de negociação por cota		100,40	102,87	105,19
Preço de fechamento (mês)		100,40	103,49	109,45
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	96,01	99,00	103,00
	Máximo	101,50	104,99	110,60



GLOSSÁRIO

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

LTV (*Loan to Value*) – É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 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. Tem o objetivo de atestar que o empreendimento está autorizado para o início das obras individuais.

VGv (Valor Geral de Vendas) – Valor potencial de vendas das unidades que compõem 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;

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

E-mail: ri@habitatcp.com.br

Telefone: +55 (11) 3297-8546

Site: <https://www.habitatcp.com.br/>

Este material foi preparado pela Habitat Capital Partners, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de Seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor antes de investir seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

