



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Dezembro 2019

Dezembro 2019

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\$ 238.454.646,96
Número de Cotas	2.400.000
Cota Patrimonial	R\$ 99,36
Número de Cotistas	7.020
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

Habitat II – FII encerrou Dezembro, quinto mês de operação do FII, com investimentos realizados em 17 CRI's totalizando R\$ 204 milhões, **atingindo 85,5% do patrimônio líquido do fundo em CRIs com taxa média de 13,05% + Inflação (61,93% IGP-M, 28,67% IPCA e 9,40% INPC) e LTV (Loan to Value) médio de 42%.** Estas operações estão lastreadas em projetos de loteamento, multipropriedade e incorporação localizados em 10 estados brasileiros, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-oeste e Nordeste.

Os novos investimentos do mês de Dezembro foram em 2 operações de CRI, no total de R\$ 44 milhões, com taxa média de 9,50% + Inflação, além de mais R\$ 2,75 milhões em duas novas tranches de operações que já estavam em carteira (ver detalhes em "novas alocações").

O Habitat II – FII distribuirá para os cotistas o valor de R\$ 0,93 por cota, referente aos resultados de Dezembro. O incremento em relação aos últimos meses se deve à maior alocação em CRIs e também a uma recuperação dos índices de inflação, depois de alguns meses próximos ou abaixo de zero. Na visão contábil o fundo teve lucro de R\$ 1,21 por cota, positivamente impactado pela valorização das cotas do RBY11.

No relatório deste mês gostaríamos de ressaltar a importância do monitoramento das nossas operações. Como todos os CRIs da nossa carteira tem lastro pulverizado (o que significa que são muitos recebíveis e imóveis garantindo cada operação), consideramos fundamental o acompanhamento muito próximo dos projetos que compõem cada CRI. Para isso desenvolvemos internamente o **Sistema de Monitoramento de Projetos (SMP)**: sistema proprietário, criado para atender as necessidades do nosso negócio. Com este sistema conseguimos agilidade para analisar mensalmente os resultados de vendas, distratos e o comportamento da carteira de cada empreendimento. Além disso, mantemos uma rotina de visitas recorrentes para acompanhar *in loco* o que os dados nos apresentam mensalmente. Nos nossos relatórios mensais trazemos sempre um resumo deste monitoramento para dar transparência total aos nossos cotistas. É possível acompanhar as evoluções das obras, vendas, LTV (valor da dívida dividido pelo total de garantias) e a 'Razão de Garantia da PMT' que mostra o quanto a carteira performou naquele mês em relação à parcela de pagamento do CRI. Além destes dados o relatório disponibiliza um detalhamento de cada CRI, incluindo link da localização dos respectivos projetos.

Nossa equipe segue focada em concluir a alocação de todos os recursos da oferta e atualmente o pipeline excede os valores necessários para tal. **Temos 6 operações de CRIs no pipeline, que totalizam mais R\$ 39,10 milhões em investimentos nos ativos alvo do Fundo com taxa média de 11,43% + Inflação.** Como sempre ressaltamos a aquisição de CRIs Pulverizados é mais morosa, em função do intenso processo de due diligence realizado: análise dos recebíveis, visita aos projetos, análise do andamento da obra, formalização dos contratos e garantias, entre outros.

EVENTOS SUBSEQUENTES:

No início de Janeiro, o Fundo adquiriu R\$ 3,5 milhões adicionais do CRI Maui Home Club & Health com taxa de IPCA + 12,68% a.a. e R\$ 250 mil adicionais na cota sênior do CRI Loteamento Terrazul CJ com taxa de IGP-M + 10,5%. Com essas alocações o Fundo atingiu 87% do patrimônio líquido do fundo em CRIs com taxa média de 13,04% + Inflação.

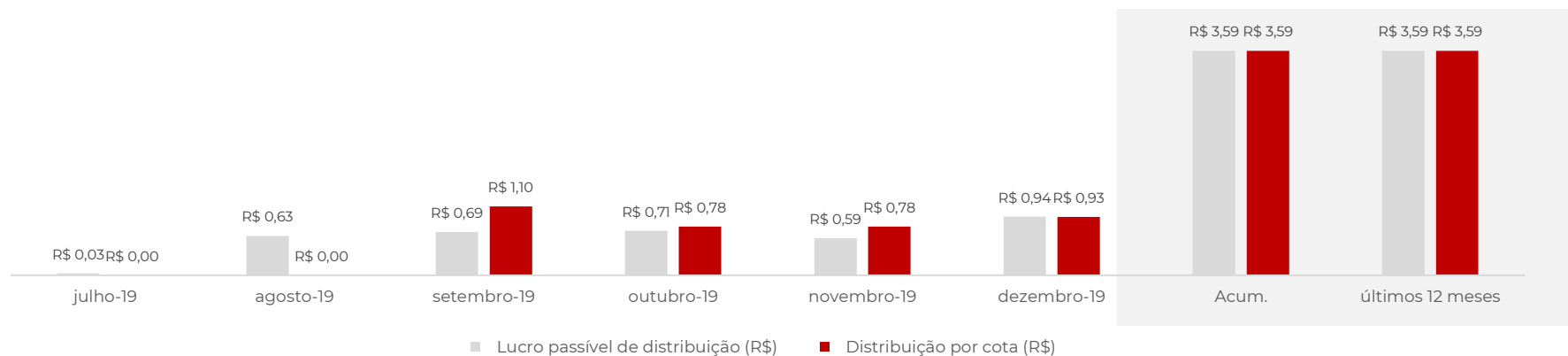
Nosso Fundo entrou na Carteira teórica do IFIX válida para o quadrimestre entre janeiro e abril de 2020. Entendemos que esse movimento deve contribuir ainda mais com a liquidez das cotas.

Dezembro 2019

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	dezembro-19	novembro-19	outubro-19	setembro-19	agosto-19	julho-19	Acum.	últimos 12 meses
Receitas com CRI	2.573.163	836.035	1.864.288	2.818.110	1.375.923	57.457	9.524.976	9.524.976
Juros dos CRIs	1.984.221	1.529.230	1.565.547	1.211.059	917.421	34.488	7.241.966	7.241.966
Atualização Monetária dos CRIs	739.302	224.843	11.513	221.063	458.177	22.970	1.677.868	1.677.868
Valorização dos CRIs	-150.359	-918.037	287.227	1.385.988	325	-1	605.142	605.142
Receita Outros Ativos	676.852	194.079	-807.092	1.970.330	2.263.053	78.801	4.376.023	4.376.023
Rendimentos	129.094	24.883	450.106	555.288	686.976	74.369	1.920.715	1.920.715
Valorização	547.757	169.196	-1.257.198	1.415.043	1.576.077	4.432	2.455.308	2.455.308
Despesas	-352.858	-289.097	-332.862	-306.214	-320.149	-39.425	-1.640.605	-1.640.605
Resultado Líquido	2.897.157	741.017	724.334	4.482.226	3.318.827	96.833	12.260.394	12.260.394
Resultado por cota (R\$) - Contábil	1,21	0,31	0,30	1,87	1,38	0,04	5,11	5,11
Resultado por cota (R\$) - Caixa	0,75	0,53	0,70	0,61	0,53	0,03	3,15	3,15
Lucro passível de distribuição (R\$)	0,94	0,59	0,71	0,69	0,63	0,03	3,59	3,59
Distribuição por cota (R\$)	0,93	0,78	0,78	1,10	0,00	0,00	3,59	3,59
Dividend Yield (%)	0,93%	0,78%	0,78%	1,10%	0,00%	0,00%	3,59%	3,59%



Dezembro 2019

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%
nov/19	0,78	0,78%	9,83%	R\$ 110,98	1,48%	2,26%
dez/19	0,93	0,93%	11,72%	R\$ 121,50	11,64%	12,57%
Acumulado	3,59	3,59%	8,53%		21,50%	25,09%

* 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

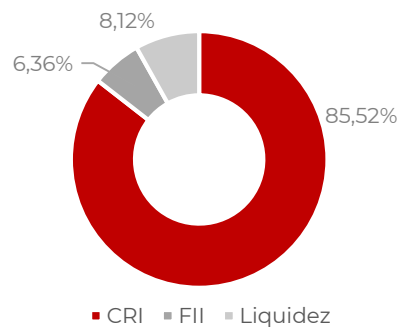
Durante o mês de Dezembro, o Fundo adquiriu cotas dos seguintes ativos:

- No dia 13/12, foram investidos R\$19,5 milhões no **CRI Solar das Águas Park Resort**, em cotas sêniores, com remuneração de IGP-M + 9,50% a.a. e prazo de 72 meses. O CRI tem como lastro 100% dos recebíveis do projeto de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Grupo possui mais um resort já entregue em seu portfólio, o Olímpia Park Resort. O Solar das Águas, que está localizado em Olímpia- SP, possui um total de 14.415 frações, sendo que 87% já foram comercializadas. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, com a presença do parque aquático Thermas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. De acordo com a Prefeitura, seu desenvolvimento vem ganhando impulso com a chegada de grandes empreendimentos, como resorts e centros comerciais.
- No dia 03/12, foram investidos aproximadamente R\$24 milhões no **CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA**, em cotas sêniores, com remuneração de IPCA + 9,50% a.a. e prazo de 65 meses. O CRI tem como lastro a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do projeto, alienação fiduciária de 100% das quotas da desenvolvedora do projeto, fundo de obra no valor de R\$158 milhões, fundo de reserva no valor de 02 PMTs do CRI, além de fiança e coobrigação dos sócios pessoa física. O Gramado Buona Vitta Resort SPA está localizado em Gramado, no Estado do Rio Grande do Sul, considerado um dos maiores destinos turísticos no Brasil e a quinta cidade mais visitada no país, dada sua programação de eventos distribuídos ao longo do ano, como o Festival Internacional de Cinema.
- Tranches adicionais: 1) Em 03/12 foi adquirido R\$ 750 mil da Cota Sênior do **CRI Loteamento Terrazul CJ**, com taxa de IGP-M 10,5%; 2) Em 26/12 o Fundo adquiriu mais R\$2 milhões na cota subordinada do **CRI Urbanes**, com taxa de IPCA + 15,54%.

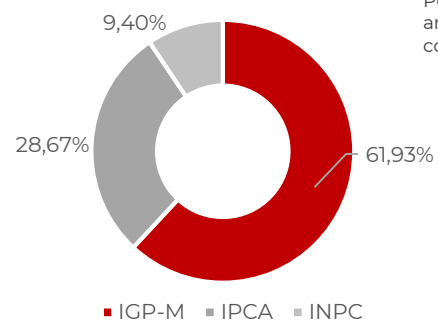
Dezembro 2019

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de Dezembro, 85,52% do Patrimônio Líquido do Fundo estava investido em CRIs. O investimento em FII tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa que será utilizado em aquisições de CRIs futuramente.



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

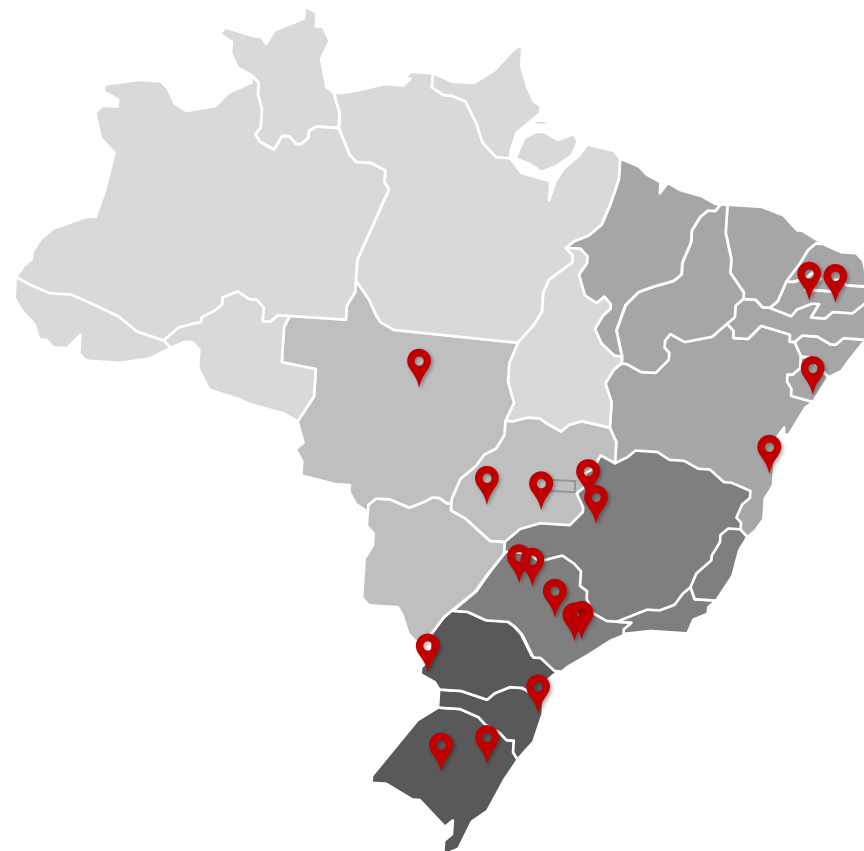


Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRIs, corresponde a:

Indicador	Taxa média
IGP-M	14,00%
INPC	11,80%
IPCA	11,40%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Atualmente, o fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 10 estados brasileiros, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.



Dezembro 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	24.470.400,46	10,26%	3,1	38%	259%	66%	65%
	Fortesec E01S252 (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.551.708,29	0,65%	3,2	18%	589%		
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen.)	9,50%	IPCA	mai-25	24.354.672,10	10,21%	3,1	50%	N/A*	19%	88%
CRI My Mabu	Fortesec E01S186, E01S188 (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	12.993.700,41	5,45%	1,5	33%	158%	60%	77%
	Fortesec E01S187 (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	9.229.706,46	3,87%	1,6	16%	339%		
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen.)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.529.538,20	8,19%	2,7	38%	N/A*	55%	87%
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec E01S297, E01S299 (Sen.)	11,80%	INPC	nov-29	19.174.189,55	8,04%	4,1	52%	172%	100%	100%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec E01S283 (Sen.)	11,25%	IPCA	set-24	12.667.477,67	5,31%	2,3	38%	504%	45%	60%
	Fortesec E01S284 (Sub.)	18,91%	IPCA	set-24	1.934.661,55	0,81%	2,1	55%	400%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec E01S057 (Sub)	19,00%	IGP-M	mar-25	11.802.737,96	4,95%	2,2	44%	161%	65%	98%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec E01S309 (Sen.)	11,32%	IGP-M	nov-22	9.459.776,08	3,97%	2,5	54%	N/A	100%	91%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec E01S240	12,00%	IGP-M	ago-26	8.894.475,28	3,73%	2,8	55%	694%	12%	45%
CRI Gramado BV	Fortesec E01S199, E01S201 (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	7.997.628,23	3,35%	1,0	34%	243%	55%	93%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec E01S272	12,68%	IPCA	jun-27	7.189.846,78	3,02%	3,1	49%	518%	100%	63%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec E01S226 (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	3.829.444,28	1,61%	2,3	19%	355%	77%	59%
	Fortesec E01S227 (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	5.816.740,72	2,44%	2,2	34%	170%		
CRI Eldorado	Foresec E01S276	14,00%	IGP-M	jul-29	5.993.016,54	2,51%	2,6	56%	110%	80%	59%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec E01S207, E01S210, E01S213 (Mez.)	16,00%	IPCA	mai-24	4.321.881,09	1,81%	1,7	40%	224%	95%	98%
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec E02S305	11,28%	IGP-M	out-33	3.450.844,29	1,45%	6,0	44%	192%	99%	83%
	Cibrasec E02S304	10,50%	IGP-M	abr-27	777.908,62	0,33%	3,2				
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec E01S248 (Sen.)	10,50%	IGP-M	jun-29	2.434.344,99	1,02%	3,6	35%	247%	93%	64%
	Fortesec E01S246, E01S249 (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.451.057,73	1,03%	3,6	52%	155%		
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec E01S220 (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.789.240,10	0,75%	3,2	27%	209%	59%	48%
	Fortesec E01S221 (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.814.961,48	0,76%	3,6	54%	103%		
Overview da carteira de CRIs		13,05%	Inflação	-	203.929.958,86	85,52%	2,7	42%	286%	63%	78%

*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
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	-	15.154.638	6,36%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	88%	CDI	-	19.370.050	8,12%

1. 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.

Dezembro 2019

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	38% 18%
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 obras em andamento

<https://goo.gl/maps/cheKi4mrfPwk733p7>

CRI GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 9,5% a.a.
PMT	Mensal
LTV	50,30%
INCORP.	Gramado Parks

GARANTIAS

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

O Gramado Buona Vitta Resort SPA está localizado em Gramado, no Estado do Rio Grande do Sul, considerado um dos maiores destinos turísticos no Brasil e a quinta cidade mais visitada no país, dada sua programação de eventos distribuídos ao longo do ano, como o Festival Internacional de Cinema.

<https://goo.gl/maps/GNVqdNjNRZXMPad56>

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	33% 16%
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.

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

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGPM + 9,5% a.a.
PMT	Mensal
LTV	38%
INCORP.	Grupo Natos

GARANTIAS

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

O CRI tem como lastro 100% dos recebíveis do projeto de multipropriedade do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O Solar das Águas está localizado em Olímpia- SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, com a presença do parque aquático Thermas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina.

<https://goo.gl/maps/cboGNmLtoaxMvUs2A>

CRI RESIDENCIAL MONTE LÍBANO

Sorriso - MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	INPC + 11,80% a.a.
PMT	Mensal
LTV	52%
INCORP.	Quatro Empreendimentos

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Quotas da cedente;
- Alienação Fiduciária de 260 lotes, sob condição suspensiva;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Fundo de Registro (R\$780mil);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis dos loteamentos Monte Líbano I e Monte Líbano II. Os projetos estão finalizados e são localizados em Sorriso (MT), cidade reconhecida como uma das capitais do agronegócio, sendo um dos municípios com maior produção de soja do país.

<https://goo.gl/maps/E5RMRqiA2WoQKFtM8>

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	38% 55%
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.

<https://goo.gl/maps/CTliDtwkmdsvn8h7>

Dezembro 2019

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 44%

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.

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

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo - SP



SEGMENTO Incorporação

COTA Sênior

TAXA IGP-M + 11,32% a.a.

PMT Operação *bullet*

LTV 54%

INCORP. STX 16 Desenv. Imobiliário S.A.

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária das ações da cedente;
- Alienação Fiduciária de 96 unidades do empreendimento;
- Fundo de despesas (projeção de 2 anos)

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Ibis Styles São Paulo Downtown, empreendimento condo-hotel, localizado em São Paulo-SP, na região da rua 25 de Março. O empreendimento será operado pela Accor Hotels, grupo presente em mais de 100 países, com 32 marcas, em mais de 3.700 estabelecimentos.

<https://goo.gl/maps/kioBk2IjF9HYs5Wm7>

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro - SP



SEGMENTO Multipropriedade

COTA N/A

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

PMT Mensal

LTV 55%

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/vpDiPbDWfw2jggJx5>

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 12,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	34%
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.

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

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 12,68% a.a.
PMT	Mensal
LTV	49%
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. Habite-se foi 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	19% 34%
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.

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI ELDORADO

Unaí – MG, Vazante – MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 14,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	56%
INCORP.	Eldorado Empreend.

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 56% das Quotas da SPE;
- Fiança/cooperação 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 metal no Brasil.

<https://goo.gl/maps/d5Ckv1RvZWCqP8pt7>

CRI WYNDHAM GRAMADO TERMAS RESORT & SPA

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Mezanino
TAXA	IPCA + 16,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	40%
INCORP.	Gramado Parks e Grupo GR

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/cooperação 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).

<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	44%
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 apenas dois estão em obras.

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

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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	35% 52%
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>

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	27% 54%
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), ambos na Paraíba, com um total de 1.013 lotes.

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

Dezembro 2019

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	Ticket (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Loteamento SP	R\$ 8,10	IPCA	10,00%	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 fase de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Urbanes	R\$ 2,00	IGP-M	11,50%	jul-26	Tranche adicional de cota sênior da operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes e evolução das obras para liberação de tranches adicionais.
CRI Carvalho Loteamentos	R\$ 2,00	IGP-M	13,73%	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 Loteamento BA	R\$ 12,00	IGP-M	11,00%	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.
CRI Incorporação PI	R\$ 5,00	IGP-M	10,70%	78 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de condomínio de apartamentos no Piauí.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade GO	R\$ 10,00	IGP-M	13,00%	108 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
TOTAL	R\$ 39,10	Inflação +	11,43%			

Estágio Avançado

Estágio Inicial

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.

Dezembro 2019

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	dez-19	nov-19	out-19	set-19	ago-19	jul-19	2019	Acum.
Receitas com CRI	2.573.163	836.035	1.864.288	2.818.110	1.375.923	57.457	9.524.976	9.524.976
Juros dos CRIs	1.984.221	1.529.230	1.565.547	1.211.059	917.421	34.488	7.241.966	7.241.966
Atualização Monetária CRIs	739.302	224.843	11.513	221.063	458.177	22.970	1.677.868	1.677.868
Valorização dos CRIs	- 150.359	- 918.037	287.227	1.385.988	325	- 1	605.142	605.142
Receita com FIIs	622.383	251.969	1.224.543	1.455.655	1.576.414	-	2.681.878	2.681.878
Distribuição de Rendimentos	74.626	82.772	40.169	36.517	-	-	234.084	234.084
Valorização Cotas	547.757	169.196	1.264.712	1.419.138	1.576.414	-	2.447.793	2.447.793
Receita com LCIs	-	68.483	86.559	83.815	90.627	4.432	333.916	333.916
Juros das LCIs	-	68.483	79.045	87.910	90.964	-	326.401	326.401
Valorização das LCIs	-	-	7.515	4.095	337	4.432	7.515	7.515
Receita Fundo Liquidez	54.468	126.372	330.892	430.860	596.012	74.369	1.360.229	1.360.229
Rendimento	54.468	126.372	330.892	430.860	596.012	74.369	1.360.229	1.360.229
Despesas	- 352.858	- 289.097	- 332.862	- 306.214	- 320.149	- 39.425	- 1.640.605	- 1.640.605
Taxa de Administração	- 306.029	- 282.548	- 325.618	- 298.379	- 308.645	- 39.415	- 1.560.634	- 1.560.634
Taxa de Performance Paga	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Performance Provis.	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	- 46.829	- 6.549	- 7.244	- 7.835	- 11.504	- 10	- 79.971	- 79.971
Resultado Líquido	2.897.157	741.017	724.334	4.482.226	3.318.827	96.833	12.260.394	12.260.394
Resultado por cota (R\$) - Contábil	1,21	0,31	0,30	1,87	1,38	0,04	5,11	5,11
Resultado por cota (R\$) - Caixa	0,75	0,53	0,70	0,61	0,53	0,03	3,15	3,15
Atualização monetária passível de distribuição (R\$)*	0,19	0,06	0,00	0,08	0,09	-	0,44	0,44
Lucro passível de distribuição (R\$)	0,94	0,59	0,71	0,69	0,63	0,03	3,59	3,59
Distribuição por cota (R\$)	0,93	0,78	0,78	1,10	-	-	3,59	3,59

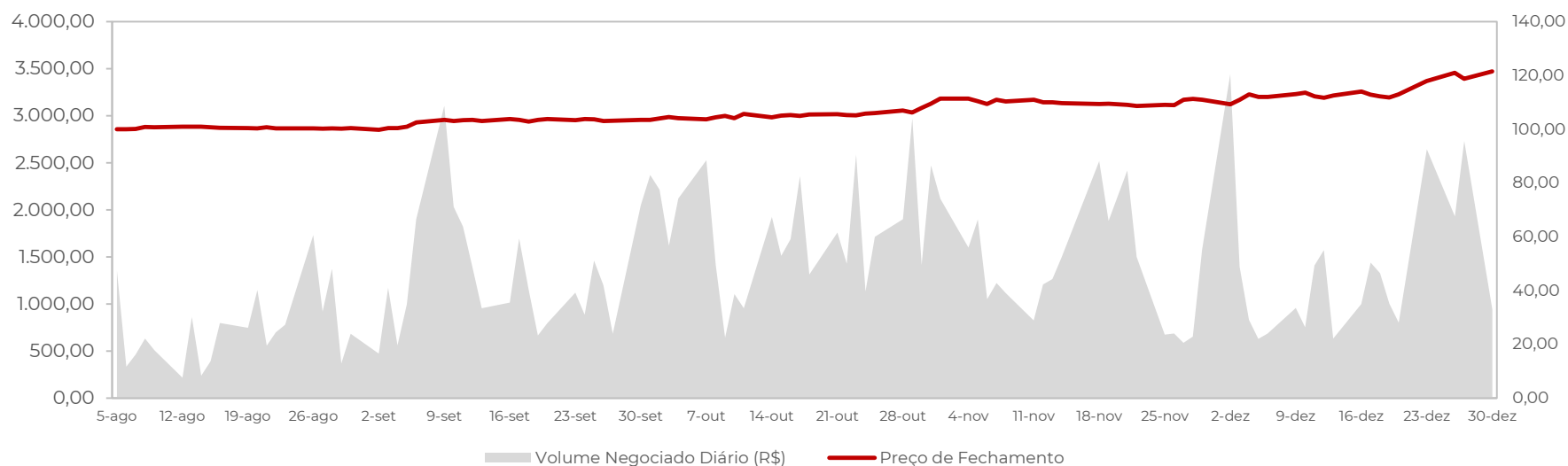
*Atualização monetária contabilizada no período e com disponibilidade de caixa para distribuição.

Dezembro 2019

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:		agosto-19	setembro-19	outubro-19	novembro-19	dezembro-19
Volume (em R\$) total		14.791.254,15	27.128.908,64	41.127.183,30	26.287.710,42	26.118.628,76
Quantidade de cotas negociadas		147.317	263.712	390.977	239.010	229.323
Volume (em R\$) médio diário		643.098,01	1.291.852,79	1.869.417,42	1.142.943,93	1.374.664,67
Variação da média diária (mês)		-	101%	45%	-39%	20%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		6%	11%	17%	11%	11%
Valor médio de negociação por cota		100,40	102,87	105,19	109,99	113,89
Preço de fechamento		100,40	103,49	109,45	110,98	121,50
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	96,01	99,00	103,00	107,08	108,70
	Máximo	101,50	104,99	110,60	112,00	118,75

Volume (R\$ milhares)



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 40% 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

 habitatcp.com.br | ri@habitatcp.com.br

 +55 (11) 3297-8546

 Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – Conjunto 43 São Paulo - SP, 04548-004

 [company/habitat-capital-partners](https://www.linkedin.com/company/habitat-capital-partners)

 [/habitat.asset](https://www.facebook.com/habitat.asset)

 [@habitat.asset](https://www.instagram.com/habitat.asset)

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, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

