



HABITAT I FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII (B3: HBTT11)

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Dezembro 2019

Dezembro 2019

O Habitat I Fundo de Investimento Imobiliário está em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital (amortizações) e portanto não devem ser consideradas para o cálculo de yield e definição de preço para aquisição de quotas no mercado secundário.

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

Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.
Patrimônio Líquido	R\$ 207.484.235,52
PL Médio (12m)	R\$ 191.297.631,50
Número de Cotas	180.214
Cota Patrimonial	R\$ 1.151,32
Número de Cotistas	91
Prazo de Duração	10 anos (Maio/2027)
Público Alvo	Investidores em Geral
Código Negociação B3	HBT11
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	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.

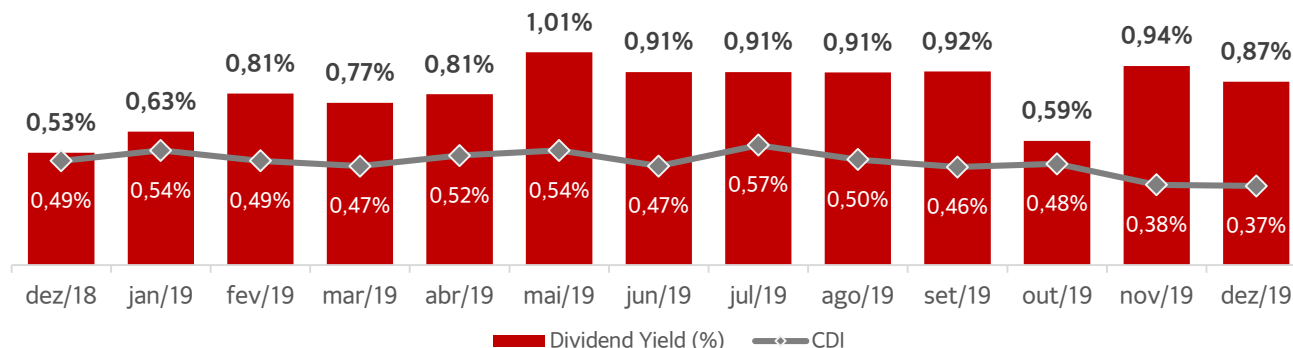
COMENTÁRIOS DO GESTOR

O FII Habitat I teve o seu período de investimentos encerrado no mês de Agosto/19 e, em linha com o previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo não pode adquirir novos CRIs. Assim, passa a pagar aos cotistas, além do lucro mensal, todo o valor recebido a título de amortização dos mesmos. É importante ressaltar que esta mudança resulta 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. Assim, **em dezembro, será distribuído o valor de R\$ 10,00 por cota - referente aos resultados do mês de dezembro - e mais R\$ 15,00 por cota, a título de amortização.**

Como o Fundo distribui agora toda a amortização recebida, estará sempre praticamente 100% alocado em CRIs, com pequeno percentual em caixa apenas para cobrir a distribuição e as despesas do mês de subsequente. Os 22 CRIs na carteira do fundo tem taxa média de 12,16%a.a. + Inflação (37,4% IPCA e 62,6% IGP-M) e, no mês de Dezembro, o rendimento (DY) do Fundo foi de 0,87% (232% do CDI). O resultado acumulado desde o início do fundo (Maio de 2017) é de 42,97%, equivalente a 228% do CDI no período.

RESULTADO ACUMULADO

Gráfico 1: Rentabilidade Nominal Últimos 12 meses¹



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

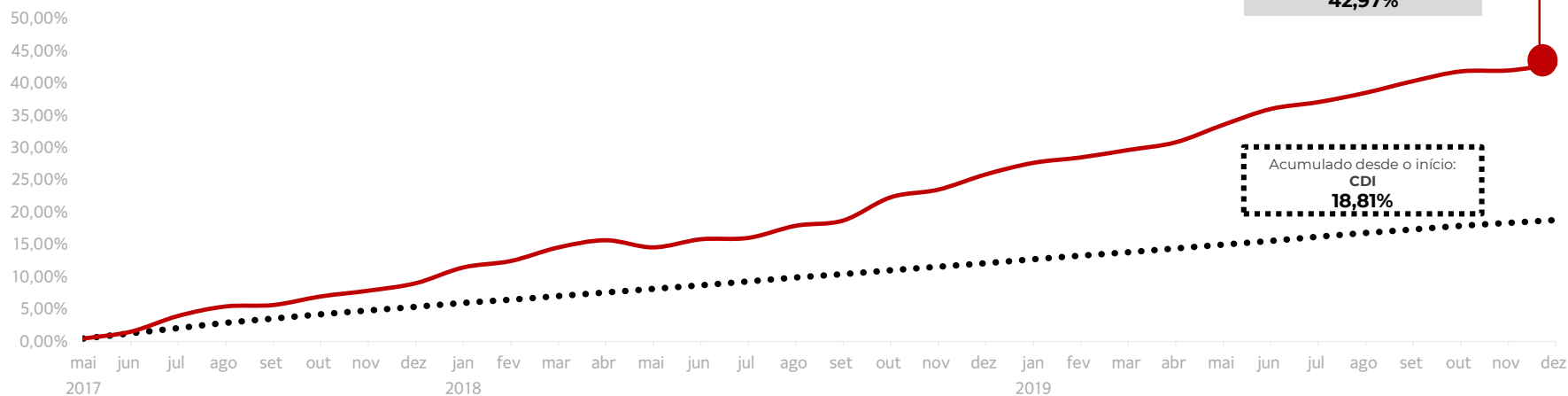
Dezembro 2019

DRE (Valores em R\$) ²

	dez-19	nov-19	out-19	set-19	ago-19	jul-19	Acum. 2019	Acum. 12m	Acum. Total
Receitas com CRI	2.308.058	354.354	3.355.102	4.011.460	3.255.018	2.479.102	32.729.936	38.573.849	53.413.613
Rendimentos dos CRIs	2.640.427	2.075.142	2.045.825	2.229.602	2.860.886	2.688.484	24.798.068	28.876.614	42.509.565
Valorização dos CRIs	(332.368)	(1.720.788)	1.309.277	1.781.859	394.132	(209.382)	7.931.869	9.697.235	10.904.047
Receita Renda Fixa	(68.500)	44.933	45.751	47.646	39.148	28.840	440.807	420.821	1.005.670
Despesas	(471.223)	(137.568)	(692.318)	(801.000)	(653.538)	(500.372)	(6.761.966)	(7.656.269)	(11.282.871)
Resultado Líquido	1.768.336	261.719	2.708.535	3.258.106	2.640.628	2.007.570	26.147.058	31.338.400	57.418.095
Resultado por cota (R\$)	9,81	1,45	15,03	18,08	14,65	11,23	145,09	173,90	318,61
Lucro caixa por cota (R\$)	7,19	9,23	7,69	6,38	7,68	8,73	68,13	79,61	192,70
Distribuição por cota (R\$)	10,00	11,00	7,00	11,00	11,00	11,00	119,37	119,37	228,33
Dividend Yield (%)	0,87%	0,94%	0,59%	0,92%	0,91%	0,91%	10,09%	10,09%	19,83%
% CDI	232%	248%	123%	198%	182%	161%	242%	242%	228%
Amortização por cota (R\$)	15,00	14,00	18,00	14,00	14,00	-	75,00	75,00	75,00

² A estratificação do DRE é exibida na página 13.

Gráfico 2: Performance Histórica ³



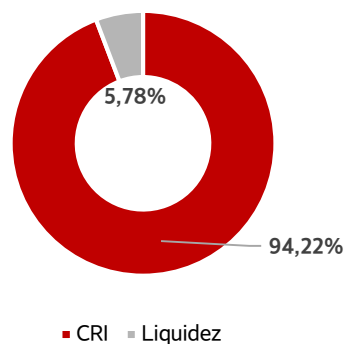
³ Performance reflete o valor da cota patrimonial do fundo

Fonte: Habitat Capital Partners, Cetip

Dezembro 2019

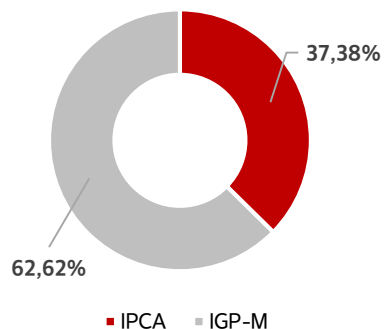
ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Em ago/19, encerrou-se o período de investimento do Fundo, não sendo realizadas novas alocações em CRIs. Ao final do mês de dezembro, 94,22% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa será destinado para cobrir a distribuição de resultado e despesas do mês de janeiro/20.



Fonte: Habitat Capital Partners

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	12,27% a.a.
IPCA	11,99% a.a.

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 34% do Patrimônio Líquido do Fundo.



Fonte: Habitat Capital Partners

Dezembro 2019

COMPOSIÇÃO DA CATEIRA

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec E01S116 a E01S136	12,00%	IGP-M	abr-24	20.582.833,33	9,83%	3,2	16%	589%	66%	65%
CRI Grupo Cem	Cibrasec E02S304	10,50%	IGP-M	abr-27	19.933.595,91	9,52%	3,2	40%	192%	99%	83%
CRI Cemara	Fortesec E01S66 a E01S74	11,30%	IPCA	nov-26	18.516.618,44	8,85%	3,0	27%	217%	98%	75%
CRI Pôr do Sol	Fortesec E01S193	11,00%	IGP-M	jul-27	16.826.813,22	8,04%	2,4	23%	292%	100%	87%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec E01206, E01S209, E01S212	11,00%	IPCA	abr-24	16.492.993,14	7,88%	1,7	31%	288%	95%	98%
CRI Renda Portuguesa	Fortesec E01S80	13,15%	IPCA	mai-27	12.806.169,78	6,12%	2,7	28%	229%	93%	81%
CRI Grupo Lírios	Fortesec E01S58, E01S60	12,32%	IPCA	nov-26	12.069.750,29	5,77%	3,0	17%	370%	100%	80%
CRI Reserva Ville	Fortesec E01S62, E01S64	12,68%	IGP-M	nov-26	11.918.456,54	5,69%	2,9	24%	240%	100%	80%
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec E01S50 a E01S54	15,55%	IGP-M	mar-25	10.225.487,62	4,88%	1,9	15%	499%	65%	98%
CRI Loteamento Top Park	Fortesec E01S215	11,10%	IGP-M	mai-27	9.097.935,39	4,35%	3,2	35%	159%	100%	99%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec E01S168, E01S170	12,68%	IGP-M	mar-27	7.977.673,43	3,81%	3,2	28%	125%	70%	37%
CRI Olímpia Park Resort	Fortesec E01S90, E01S100, E01S102	15,00%	IGP-M	dez-22	6.174.939,90	2,95%	1,1	24%	224%	100%	96%
CRI Reserva Ville (SUB)	Fortesec E01S63, E01S65	15,00%	IGP-M	nov-26	5.917.286,88	2,83%	2,8	38%	152%	100%	80%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec E01S174, E01S175, E01S178	12,00%	IGP-M	jul-26	4.733.817,71	2,26%	3,2	34%	173%	98%	95%
CRI THCM (MEZ SUB)	Fortesec E01S148	14,68%	IPCA	jul-26	4.686.964,30	2,24%	2,8	44%	243%	100%	99%
CRI THCM (SR)	Fortesec E01S145	10,68%	IPCA	jul-26	4.542.253,30	2,17%	2,9	18%	627%	100%	99%
CRI Parque dos Girassóis	Fortesec E01S236	13,50%	IGP-M	abr-27	3.278.257,07	1,57%	3,0	5%	574%	38%	48%
CRI Resid. Morada Verde	Fortesec E01S218	11,50%	IGP-M	nov-26	3.013.289,52	1,44%	3,0	33%	256%	100%	98%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec E01S22	12,68%	IPCA	mar-26	2.190.994,33	1,05%	1,5	123%	110%	100%	100%
CRI Loteamento Terrazul C.J	Fortesec E01S245	10,50%	IGP-M	abr-27	2.178.474,21	1,04%	3,0	33%	247%	93%	64%
CRI THCM (MEZ SR)	Fortesec E01S146, E01S147	12,68%	IPCA	jul-26	1.779.917,62	0,85%	2,9	25%	438%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesec E01S112	12,68%	IGP-M	out-26	1.657.732,21	0,79%	2,6	24%	256%	100%	82%
CRI Buena Vista	Fortesec E01S09	16,25%	IGP-M	dez-23	392.619,79	0,19%	1,7	16%	83%	100%	65%
CRI Valle do Açai	Fortesec E01S19	12,00%	IPCA	nov-26	245.871,17	0,12%	3,0	30%	191%	100%	84%
Overview da carteira de CRIs		12,16%	Inflação	-	197.240.745	94,22%	2,7	28%	300%	91%	82%

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas – GO



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 12,0% a.a.
PMT	Mensal c/ carência de amort. até Jul/21
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

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

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.
PMT	Mensal
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 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: Jardim Miraflores e Condomínio Vale das Araras.

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

CRI CEMARA

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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 11,3% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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\$215,8 milhões. Dois já foram entregues e os outros dois estão em fase de finalização de obra (Jardim Girassol e o Parque BelleVille)

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

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PÔR DO SOL

Sorriso – MT, Rondonópolis – MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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\$332,7milhões 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 WYNDHAM GRAMADO TERMS RESORT & SPA

Gramado – RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 14,68% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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 RENDA PORTUGUESA

Macapá – AP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 13,15% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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) está em fase de finalização da obra.

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

<https://goo.gl/maps/JEjqEroaw9dbjEoC7>

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

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis – MT, Sinop – MT, Anápolis – GO



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 12,32% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Subordinada
TAXA	IGP-M + 12,68% a.a. IGP-M + 15,00% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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 obras finalizadas.

<https://goo.gl/maps/FTbDrWmxqWZJ92vW6>

CRI ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro – BA



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 15,55% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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).

<https://goo.gl/maps/9u7ox2CEDNhDCciEA>

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI LOTEAMENTO TOP PARK

Luis Eduardo Magalhães - BA



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Incorporação
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 12,68% a.a. Mensal c/ carência de juros até Set./19 e de amort. até Mar/20
PMT	
INCORP.	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.

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

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olimpia - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 15,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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 Olimpia - 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>

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei - MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 12,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Mez. Sênior/ Mez. Subordinada
TAXA	IPCA + 10,68% a.a. IPCA + 12,68% a.a. IPCA + 14,68% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 13,5% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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>

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru - PE



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

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

PMT Mensal

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.

<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

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 LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar - SP



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

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

PMT Mensal

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. 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>

Dezembro 2019

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,5% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 16,25% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 12,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	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/GSuRETT04Z9aQJUp9>

Dezembro 2019

DRE DETALHADO (Valores em R\$)

	dez/19	nov/19	out/19	set/19	ago/19	jul/19	Acum. 2019	Acum. 12m	Acum. Total
Receitas com CRI	2.308.058	354.354	3.355.102	4.011.460	3.255.018	2.479.102	32.729.936	38.573.849	53.413.613
Juros dos CRIs	1.836.135	1.756.233	2.032.469	1.903.460	1.999.112	2.032.479	18.860.007	21.582.571	30.722.536
Atualização Monetária CRIs	804.292	318.909	13.357	326.141	861.774	656.005	5.938.060	7.294.043	11.787.029
Valorização dos CRIs	(332.368)	(1.720.788)	1.309.277	1.781.859	394.132	(209.382)	7.931.869	9.697.235	10.904.047
Receita Renda Fixa	(68.500)	44.933	45.751	47.646	39.148	28.840	440.807	420.821	1.005.670
Despesas	(471.223)	(137.568)	(692.318)	(801.000)	(653.538)	(500.372)	(6.761.966)	(7.656.269)	(11.282.871)
Taxa de Administração	(258.970)	(250.424)	(292.093)	(268.413)	(282.459)	(285.214)	(2.613.535)	(2.668.420)	(4.110.936)
Taxa de Performance Paga	-	-	-	-	-	-	(2.617.493)	(3.324.052)	(5.248.200)
Taxa de Performance Provis.	(205.397)	135.600	(378.202)	(524.822)	(367.694)	(201.759)	(1.336.876)	(1.472.476)	(1.472.476)
Outras Despesas	(6.856)	(22.744)	(22.023)	(7.765)	(3.386)	(13.400)	(194.062)	(191.321)	(451.259)
Resultado Líquido	1.768.336	261.719	2.708.535	3.258.106	2.640.628	2.007.570	26.147.058	31.338.400	57.418.095
Resultado por cota (R\$)	9,81	1,45	15,03	18,08	14,65	11,23	145,09	173,90	318,61
Lucro caixa por cota (R\$)	7,19	9,23	7,69	6,38	7,68	8,73	68,13	79,61	192,70
Distribuição por cota (R\$)	10,00	11,00	7,00	11,00	11,00	11,00	119,37	119,37	228,33
Dividend Yield (%)	0,87%	0,94%	0,59%	0,92%	0,91%	0,91%	10,09%	10,09%	19,83%
% CDI	232%	248%	123%	198%	182%	161%	242%	242%	228%
Amortização por cota (R\$)	15,00	14,00	18,00	14,00	14,00	-	75,00	75,00	75,00

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;

Dezembro 2019

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.

