



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Abril 2020

Abril 2020

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 (CRLs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.
Patrimônio Líquido	R\$ 170.613.559,05
PL Médio (12m)	R\$ 201.831.561,51
Número de Cotas	180.214
Cota Patrimonial	R\$ 946,73
Número de Cotistas	134
Prazo de Duração	10 anos (Maio/2027)
Público Alvo	Investidores em Geral
Código Negociação B3	HBTT11
Taxa de Administração	0,13% a.a.
Taxa de Gestão	1,37% 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 CRLs.

Os 18 CRLs na carteira do fundo tem taxa média de 11,78% a.a. + Inflação (34,84% IPCA e 65,16% IGP-M) e, no mês de Abril, o rendimento (DY) do Fundo foi de 0,85% (297% do CDI). O resultado acumulado desde o início do fundo (Maio de 2017) é de 46,31%, equivalente a 227,50% do CDI no período.

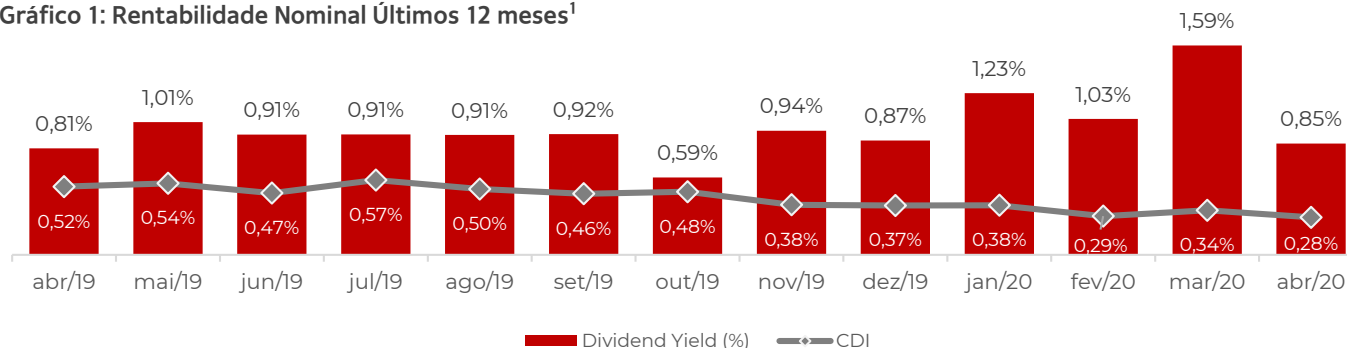
Este mês será distribuído o valor de R\$ 8,00 por cota - referente aos resultados do mês de abril - e mais R\$ 12,00 por cota, a título de amortização. O Fundo terminou o mês de abril com 94,18% alocado em CRLs e 5,82% em Fundos de Liquidez. O percentual de caixa será destinado para a amortização e distribuição de resultado aos cotistas, mencionadas acima.

Até o fechamento do mês de abril, todos os nossos CRLs estão adimplentes com suas obrigações (juros e amortização). Estamos monitorando os impactos da pandemia nas carteiras de cada um dos projetos que financiamos para que possamos agir de forma rápida e tempestiva mediante qualquer sinal de deterioração e, até o momento, não houve sinal de default em nossas operações, muito pela forma que as estruturamos (fluxo de recebível com sobre em relação às prestações mensais, fundo de reserva e excesso de garantias). Além disso, não recebemos nenhum pedido de renegociação, também resultante do modo como montamos as operações (valor para conclusão da obra sempre coberto pelo CRI e pagamento da operação com o fluxo de recebíveis e não pelo incorporador).

De maneira a termos uma comunicação mais direta com nossos investidores, a Habitat dispõe de instagram ([@habitat.asset](https://www.instagram.com/habitat.asset)), podcast ([HabiTalk](#)), linkedin ([Habitat Capital](#)). Nos sigam nessas redes para acompanhar o trabalho da Gestora.

RESULTADO ACUMULADO

Gráfico 1: Rentabilidade Nominal Últimos 12 meses¹



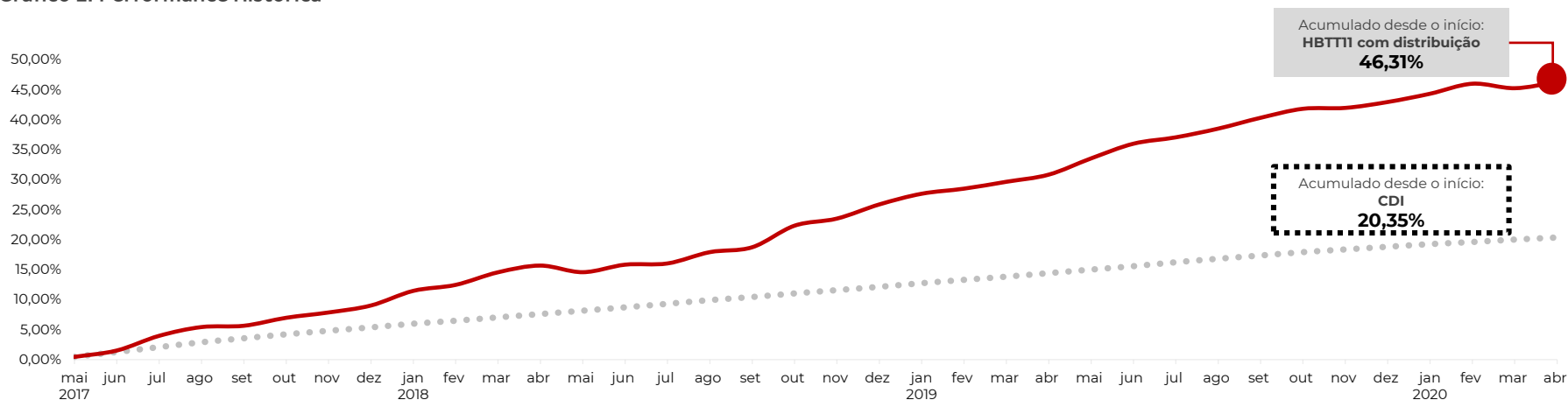
¹ Dividend Yield (%) calculado com base na Cota Patrimonial do fechamento do mês.

Abril 2020

DRE RESUMIDO (Valores em R\$)

	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
I. Receitas com CRI	2.414.954	(1.621.065)	3.820.604	3.133.938	7.748.431
(a) Receita com CRIs	2.022.593	2.292.819	3.431.825	3.582.604	11.329.842
(b) Valorização dos CRIs	392.361	(3.913.884)	388.779	(448.666)	(3.581.411)
II. Receitas com outros ativos	5.907	22.433	28.774	49.564	106.677
III. Despesas	555.547	(255.300)	836.326	697.934	1.834.507
Resultado Líquido - Regime Competência	1.865.314	(1.343.332)	3.013.052	2.485.568	6.020.601
Resultado Líquido - Regime Caixa	1.380.951	2.671.452	2.107.495	2.517.673	8.677.570
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	7,66	14,82	11,69	13,97	48,15
Valor distribuído de rendimentos	1.441.710	2.883.421	1.982.352	2.522.993	8.830.476
Distribuição por cota (R\$)	8,00	16,00	11,00	14,00	49,00
Valor distribuído de amortização	2.162.566	9.731.545	7.388.766	13.876.463	33.159.340
Distribuição por cota (R\$)	12,00	54,00	41,00	77,00	184,00

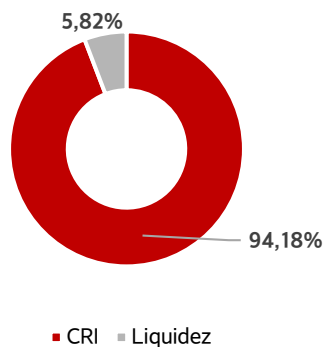
Gráfico 2: Performance Histórica ³



Abril 2020

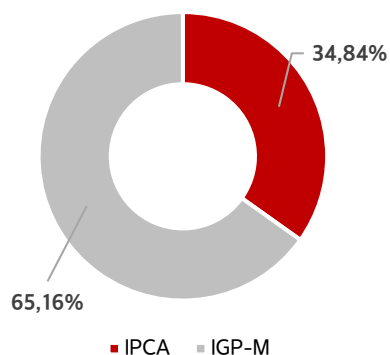
ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Em ago/19, encerrou-se o período de investimento do Fundo, não sendo realizadas novas alocações em CRIs. Ao final do mês de abril, 94,18% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa será destinado para cobrir amortização, distribuição de resultado e despesas do mês que será pago em maio/20.



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 10 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

Abril 2020

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec	12,00%	IGP-M	abr-24	21.129.578,46	12,30%	3,05	18%	612%	66%	65%
CRI Grupo Cem	Cibrasec	10,50%	IGP-M	abr-27	19.698.444,26	11,47%	3,11	41%	261%	100%	83%
CRI Cemara	Fortesec	11,30%	IPCA	nov-26	17.593.012,85	10,24%	2,90	28%	203%	98%	76%
CRI Pôr do Sol	Fortesec	11,00%	IGP-M	jul-27	15.517.947,61	9,03%	2,37	20%	290%	100%	89%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec	11,00%	IPCA	abr-24	14.799.538,55	8,62%	1,64	28%	260%	99%	94%
CRI Reserva Ville	Fortesec	12,68%	IGP-M	nov-26	11.639.990,79	6,78%	2,82	23%	231%	100%	81%
CRI Grupo Lírios	Fortesec	12,32%	IPCA	nov-26	11.390.906,81	6,63%	2,89	16%	361%	100%	78%
CRI Loteamento Top Park	Fortesec	11,10%	IGP-M	mai-27	8.996.890,32	5,24%	3,09	35%	170%	100%	98%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec	12,68%	IGP-M	mar-27	8.099.038,84	4,72%	3,02	33%	172%	70%	37%
CRI Reserva Ville (SUB)	Fortesec	15,00%	IGP-M	nov-26	5.789.094,78	3,37%	2,74	36%	146%	100%	81%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec	12,00%	IGP-M	jul-26	4.670.034,27	2,72%	3,09	33%	212%	98%	95%
CRI THCM (MEZ SUB)	Fortesec	14,68%	IPCA	jul-26	4.362.019,34	2,54%	2,69	44%	241%	100%	99%
CRI THCM (SR)	Fortesec	10,68%	IPCA	jul-26	4.202.762,82	2,45%	2,79	18%	612%	100%	99%
CRI Parque dos Girassóis	Fortesec	13,50%	IGP-M	abr-27	3.202.843,04	1,86%	2,93	5%	617%	51%	50%
CRI Resid. Morada Verde	Fortesec	11,50%	IGP-M	nov-26	2.930.398,61	1,71%	2,90	34%	207%	100%	97%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec	10,50%	IGP-M	abr-27	2.106.319,23	1,23%	2,94	31%	176%	100%	75%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec	12,68%	IPCA	mar-26	2.013.690,50	1,17%	1,44	N/A*	N/A*	100%	91%
CRI THCM (MEZ SR)	Fortesec	12,68%	IPCA	jul-26	1.647.430,65	0,96%	2,81	25%	439%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesec	12,68%	IGP-M	out-26	1.628.727,06	0,95%	2,77	24%	319%	100%	83%
CRI Valle do Açai	Fortesec	12,00%	IPCA	nov-26	230.205,40	0,13%	2,94	28%	214%	100%	83%
CRI Buena Vista	Fortesec	16,25%	IGP-M	dez-23	109.856,04	0,06%	1,57	4%	374%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,78%	Inflação	-	161.758.730	94,18%	2,8	27%	303%	93%	80%

*Parâmetros não aplicáveis, pois se trata de Operação True Sale

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>

Abril 2020

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 + 11,00% 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 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/FTbDrWmqxWZJ92vW6>

Abril 2020

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 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/zib6YeAqXLGRrnUw7>

Abril 2020

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>

Abril 2020

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 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>

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>

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 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/GSuRETTto4Z9aQJUp9>

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>

Abril 2020

DRE DETALHADO (Valores em R\$)

	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
I. Receitas com CRI (a+b+d)	2.414.954	(1.621.065)	3.820.604	3.133.938	7.748.431
(a) Juros dos CRIs	1.406.331	1.788.799	1.464.934	1.808.544	6.468.608
Juros dos CRIs	1.406.331	1.592.501	1.464.934	1.808.544	6.272.310
Multa de pré-pagamento	0	196.298	0	0	196.298
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	616.262	504.021	1.966.891	1.774.060	4.861.235
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa para distribuir*	524.260	604.920	1.450.113	1.357.500	3.936.792
(d) Valorização dos CRIs	392.361	(3.913.884)	388.779	(448.666)	(3.581.411)
II. Receita Fundo Liquidez	5.907	22.433	28.774	49.564	106.677
(a) Rendimento	5.907	22.433	28.774	49.564	106.677
III. Despesas	555.547	(255.300)	836.326	697.934	1.834.507
(a) Taxa de Administração	202.820	242.454	205.512	267.267	918.053
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0
(c) Taxa de Performance Provis.	339.146	(506.240)	619.858	418.677	871.441
(d) Outras Despesas	13.581	8.486	10.957	11.990	45.014
Resultado Líquido - Contábil	1.865.314	(1.343.332)	3.013.052	2.485.568	6.020.601
Resultado Líquido - Caixa	1.380.951	2.671.452	2.107.495	2.517.673	8.677.570
Resultado por cota (R\$)	7,66	14,82	11,69	13,97	48,15
Valor distribuído de rendimentos	1.441.710	2.883.421	1.982.352	2.522.993	8.830.476
Distribuição por cota (R\$)	8,00	16,00	11,00	14,00	49,00
Valor distribuído de amortização	2.162.566	9.731.545	7.388.766	13.876.463	33.159.340
Distribuição por cota (R\$)	12,00	54,00	41,00	77,00	184,00

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II - III

Resultado Líquido - Caixa = I.a + I.c + II - III

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

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. 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;

Abril 2020

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.

