



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Julho 2020

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\$ 389.634.235,42
Número de Cotas	3.828.572
Cota Patrimonial	R\$ 101,77
Número de Cotistas	11.359
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HABT11
Tx de Adm	0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,30% a.a.
Tx de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rend	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

No mês de Julho observamos novamente uma performance muito consistente nas carteiras de recebíveis do Fundo, reforçando nossa visão positiva para retomar os investimentos. Conforme mencionado no relatório anterior, no começo de julho o Fundo adquiriu R\$ 14 milhões do **CRI Olimpo Loteamentos**, com taxa de IPCA + 10% a.a. (ver mais informações em Detalhamento dos CRIs Investidos). Além dessa operação, ao longo do mês, liquidamos R\$ 14MM do **CRI VIC Loteamentos**, operação lastreada na cessão dos recebíveis dos loteamentos Santa Felicidade, na cidade de Sete Lagoas (MG) e Novo Centro, na cidade de Santa Luzia (MG), com taxa de IPCA + 11% a.a.

Foram liquidadas em agosto mais duas operações no montante total 40,75MM (ver mais em Eventos Subsequentes). Com isso, **o Fundo passou a ter 72,2% do seu PL alocado em CRI, com taxa média de inflação + 12,03% a.a., distribuídos em 23 operações distintas**. Além disso, fechamos mais quatro mandatos no valor total de R\$ 113,7MM, sendo que seus primeiros desembolsos (primeiras tranches) somam R\$ 52MM, com taxa média de inflação + 11,98%. Os detalhes das operações mandatadas podem ser visualizadas na seção Pipeline do relatório (pag. 14).

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11, referente ao mês de julho de 2020, foi de R\$ 0,92 por cota, um yield anualizado de 10,08%. Desde o início do Fundo em 29 de julho de 2019, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$9,44/cota. O IGP-M, que representa 56% da nossa carteira de CRIs, tem tido este ano comportamento bem distinto do IPCA. Considerando somente o mês de julho, o IGP-M subiu 2,23 pontos percentuais a mais do que o IPCA acumulado em todo o ano de 2020. Este efeito terá impacto positivo nas distribuições de dividendos do FII ao longo deste semestre.

Eventos Subsequentes

No mês de agosto, o Fundo adquiriu i) R\$24,75 milhões do CRI Chateau du Golden, com taxa de 12%a.a. + IPCA, a operação foi estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de multipropriedade em Gramado - RS e ii) R\$ 16 milhões do CRI Residencial Morro da Mata, com taxa de 10,50% a.a. + IGP-M, sendo a operação lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de loteamento já entregue em Salto – SP.

No dia 25 de Agosto de 2020, em linha com a intenção e estratégia da gestão, foi divulgada a **Consulta Formal sobre a incorporação do Habitat I FII (“HBT11”) pelo Habitat II FII (“HABT11”)**. Os investidores do Fundo Habitat II poderão deliberar a matéria até as 10:00 horas do dia 11 de setembro de 2020 por meio de consulta formal, disponível [neste link](#). A incorporação está sujeita, no entanto, à aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Habitat I, que ocorrerá em 11 de setembro de 2020.

Do ponto de vista da Gestão, a união beneficiará os cotistas dos respectivos fundos, entre os quais: i) liquidez: com a junção dos fundos, é esperado aumento da liquidez das cotas; ii) operacional: com número menor de fundos, o processo operacional ficará mais simples e deixa o foco do Gestor em um único Fundo de mesma estratégia; iii) pulverização de risco: a carteira passará, considerando a carteira de fechamento de julho, a deter 35 ativos, com LTV médio de 37% e taxa média de 11,99% e iv) taxa: as taxas serão reduzidas em comum acordo com administrador e gestor – conforme tabela abaixo:

	HBT11	HABT11	FUSÃO
Taxa de Administração*	0,13%	0,20%	0,18%
Taxa de Gestão	1,37%	1,30%	1,10%

Mais detalhes sobre a proposta de Incorporação estão no [Anexo “Análise incorporação HBT11”](#) deste Relatório (páginas 17 a 19).

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

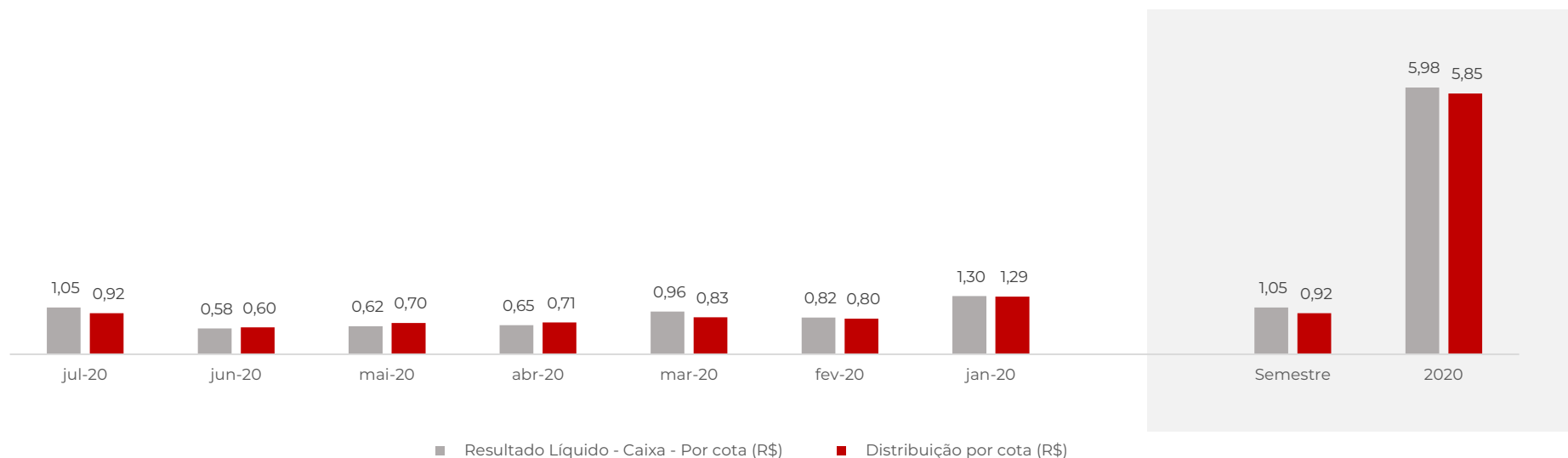
* A taxa passará a ser cobrada de forma escalonada de acordo com a variação do valor do patrimônio líquido do Fundo.

Julho 2020

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	2020
I. Receitas com CRI	5.431.813	4.961.608	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	5.431.813	26.774.035
(a) Receita com CRIs	3.446.128	2.906.528	3.405.287	2.738.759	3.230.941	4.138.997	4.083.875	3.446.128	23.950.513
(b) Valorização dos CRIs	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	1.985.685	2.823.522
II. Receitas com outros ativos	(183.780)	698.876	105.998	590.730	(1.412.908)	131.181	(1.116.664)	(183.780)	(1.186.567)
III. Despesas	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	1.300.243	5.248.005
Resultado Líquido - Regime Competência	3.947.790	4.956.279	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	3.947.790	20.339.463
Resultado Líquido - Regime Caixa	4.013.591	2.217.325	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	4.013.591	20.845.900
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	1,05	5,98
Valor distribuído	3.522.286	2.297.143	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	3.522.286	20.423.138
Distribuição por cota (R\$)	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	0,92	5,85



■ Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$) ■ Distribuição por cota (R\$)

Julho 2020

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	1,40%	2,18%
dez/19	0,93	0,93%	11,72%	R\$ 121,50	9,48%	10,41%
jan/20	1,29	1,29%	14,78%	** R\$ 116,00	-0,86%	0,43%
fev/20	0,80	0,80%	11,20%	R\$ 114,80	-1,03%	-0,23%
mar/20	0,83	0,83%	9,51%	R\$ 89,20	-22,30%	-21,47%
abr/20	0,71	0,71%	8,95%	R\$ 95,45	7,01%	7,72%
mai/20	0,70	0,70%	8,82%	R\$ 94,99	-0,48%	0,22%
jun/20	0,60	0,60%	7,20%	R\$ 100,61	5,92%	6,52%
jul/20	0,92	0,92%	10,08%	R\$ 102,98	2,36%	3,28%
Acumulado	9,44	9,44%	9,44%		2,98%	12,42%

* 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.

** A rentabilidade da cota foi corrigida pelo preço de subscrição da 2ª emissão e seu devido fator de proporção.

NOVAS ALOCAÇÕES

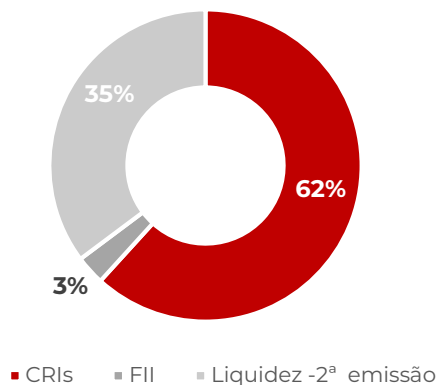
No dia 03/07 foram investidos R\$ 14 milhões no **CRI Loteamentos Olimpo**, série única, com taxa de IPCA +10% a.a. e prazo de 144 meses. O CRI tem como lastro 100% dos recebíveis do loteamento Elzio Mariotoni na cidade de Mogi Morim (SP) e do Loteamento Villa Bella, localizado em Penápolis (SP), alienação fiduciária das quotas da desenvolvedora do projeto, fundo de obra, fundo de reserva no valor de 03 PMTs do CRI, além de fiança e coobrigação dos sócios pessoa física e pessoa jurídica.

No dia 27/07 foram investidos R\$14 milhões no **CRI VIC Loteamentos**, série única, com taxa de IPCA + 11% a.a. e prazo de 120 meses. A operação estruturada é lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois empreendimentos no interior de Minas Gerais: (i) Loteamento Santa Felicidade, em Sete Lagoas (MG) e (ii) Loteamento Novo Centro, em Santa Luzia (MG). Ambos os empreendimentos possuem suas obras já concluídas e seus TVOs emitidos.

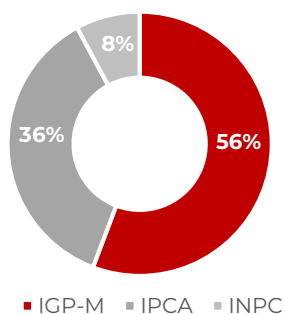
Julho 2020

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de julho 61,75% 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.



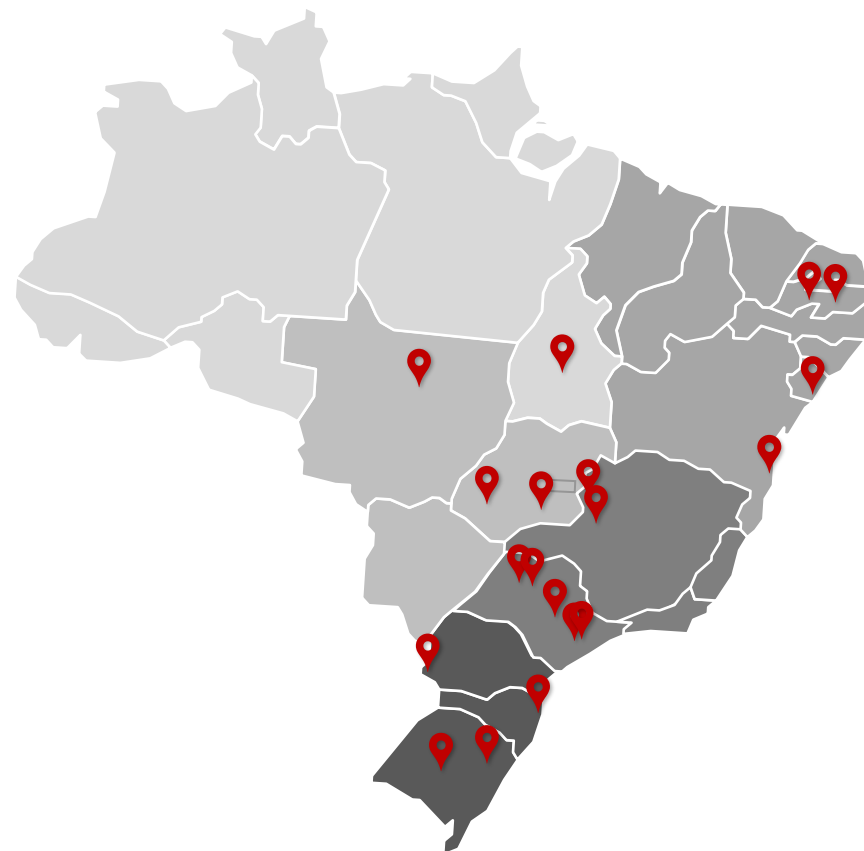
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Atualmente, o fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 11 estados brasileiros, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.



Fonte: Habitat Capital Partners

Julho 2020

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 (Mez.)	14,00%	IGP-M	jun-27	24.402.550,00	6,26%	2,8	44%	229%	66%	60%
	Fortesec (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.546.710,91	0,40%	2,8	21%	520%		
CRI My Mabu	Fortesec (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	11.506.522,26	2,95%	1,3	33%	141%	100%	73%
	Fortesec (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	12.475.889,59	3,20%	1,4	18%	275%		
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen.)	9,50%	IPCA	mai-25	23.547.745,35	6,04%	2,7	39%	648%	38%	62%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen.)	9,50%	IGP-M	nov-25	18.270.924,15	4,69%	2,1	45%	361%	75%	68%
	Fortesec (Sub.)	16,64%	IGP-M		489.999,56	0,13%	2,7	58%	233%		
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen.)	11,80%	INPC	nov-29	18.910.485,23	4,85%	3,9	47%	197%	100%	100%
CRI Ondas Praia Resort II	Fortesec (Sen.)	10,55%	IGP-M	mar-27	17.883.987,45	4,59%	2,6	52%	643%	70%	97%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen.)	11,25%	IPCA	set-24	12.556.366,54	3,22%	1,9	36%	672%	74%	59%
	Fortesec (Sub.)	18,91%	IPCA	set-24	1.943.986,95	0,50%	1,7	51%	395%		
CRI Loteamentos Olimpo	Isec	10,00%	IPCA	jul-32	14.127.861,89	3,63%	4,7	58%	130%	33%	81%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec	11,00%	IPCA	jul-30	14.029.542,30	3,60%	4,0	59%	120%	100%	100%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	5.030.592,65	1,29%	2,3	17%	324%	92%	62%
	Fortesec (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.980.565,68	1,28%	2,1	33%	155%		
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec	12,68%	IPCA	jun-27	6.606.865,96	1,70%	3,0	39%	762%	100%	64%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec	12,00%	IGP-M	ago-26	9.605.609,58	2,47%	2,5	57%	241%	39%	71%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen.)	11,32%	IGP-M	nov-22	7.217.127,88	1,85%	2,0	48%	N/A*	100%	91%
CRI Gramado BV	Fortesec (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	5.472.930,06	1,40%	1,1	29%	373%	97%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sênior)	8,00%	IPCA	fev-26	5.451.839,15	1,40%	2,9	38%	310%	100%	93%
CRI Eldorado	Fortesec	14,00%	IGP-M	jul-29	5.836.781,34	1,50%	2,4	51%	137%	81%	75%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec (Mez.)	16,00%	IPCA	mai-24	3.822.924,21	0,98%	1,5	36%	247%	99%	90%
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec	11,28%	IGP-M	out-33	3.884.038,64	1,00%	5,8	45%	222%	100%	83%
	Cibrasec	10,50%	IGP-M	abr-27	796.954,23	0,20%	3,0	45%	222%		
CRI Loteamento Terrazul C3	Fortesec (Sen.)	10,50%	IGP-M	jun-29	2.970.989,54	0,76%	3,4	34%	196%	100%	79%
	Fortesec (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.251.510,82	0,58%	3,4	51%	132%		
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.809.964,50	0,46%	3,0	25%	250%	74%	58%
	Fortesec (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.905.995,87	0,49%	3,4	50%	123%		
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen.)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.278.817,81	0,33%	3,0	18%	303%	100%	87%
Overview da carteira de CRIs		12,14%	Inflação	-	240.616.080,10	61,75%	2,7	43%	341%	77%	76%

*Operação estruturada como bullet.

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	-	11.807.228	3,03%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	88%	CDI	-	137.202.063	35,21%

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.

Julho 2020

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

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 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

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>

CRI GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado - RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior

TAXA IPCA + 9,5% a.a.

PMT Mensal

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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Olímpia - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 9,5% a.a. IGP-M + 16,64% a.a.
PMT	Mensal
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
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 do loteamento Monte Líbano. 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/E5RMRqjA2WoQKfM8>

CRI ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro – BA



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Senior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 10,55% IGP-M + 19,00% a.a.
PMT	Mensal
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>

Julho 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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
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/CC1iDtwkmdsvn8h7>

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
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>

CRi MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 12,68% a.a.
PMT	Mensal
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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro - SP



SEGMENTO Multipropriedade

COTA N/A

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

PMT Mensal

INCCORP. WAM

GARANTIAS

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

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

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

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo - SP



SEGMENTO Incorporação

COTA Sênior

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

PMT Operação *bullet*

INCCORP. 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/kioBk21Jf9HYs5Wm7>

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior

TAXA IPCA + 12,00% a.a.

PMT Mensal

LTV 34%

INCCORP. 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/AVrkuLHMwmBztvH9>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olimpia - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 8,0% 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 Olímpia – sede do Thermas dos Laranjais, 4º parque aquático mais visitado no mundo em 2018, com mais de 1,97 milhões de visitantes. A última etapa do empreendimento teve o habite-se expedido em Julho de 2019.

<https://goo.gl/maps/ScYgQ3ECnhTl4NLDA>

CRI ELDORADO

Unaí – MG, Vazante – MG



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

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos (Conjunto Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa) com um total de 861 lotes. Um dos empreendimentos teve as obras concluídas em 2016 e está localizado em Vazante (MG), município conhecido como “capital do zinco” por deter a maior jazida deste 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
INCORP.	Gramado Parks e Grupo GR

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Gramado Termas Resort & Spa, empreendimento de multipropriedade com 464 apartamentos e 5 blocos (7.449 frações).

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi GRUPO CEM

Rio Verde - GO, Votuporanga - SP, Araraquara - SP, Piracicaba - SP, Mirassol - SP, São José do Rio Preto - SP, Garça - SP, Icó - 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
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/3dp9AkamyQTzUZVb8>
<https://goo.gl/maps/DjYjqRnc4drFzMC37>

CRi LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar - SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Mezanino
TAXA	IGP-M + 10,50% a.a. IGP-M + 11,00% a.a.
PMT	Mensal
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 Logísticos 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
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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi FIX URBANISMO LAGUNA

Porto Nacional - TO



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,70% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Fix Urbanismo

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 dos empreendimentos Laguna I e Laguna II, localizados no distrito Luzimangues do município de Porto Nacional, no Tocantins. Ambos residenciais, são bem localizado com lotes a partir de 320m² nas margens da rodovia TO-080 a menos de 40km de Palmas.

<https://goo.gl/maps/Q6mdJTFR6GP9fQli8>
<https://goo.gl/maps/4YMv5Ah6ykTecrwS9>

CRi LOTEAMENTOS OLIMPO

Mogi Mirim – SP, Penápolis - SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Única
TAXA	IPCA + 10% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Olimpo Participações

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque dos loteamentos Elzio Mariotoni e Villa Bella, localizados respectivamente em Mogi Mirim – SP e Penápolis-SP. Ambos residenciais, com lotes a partir de 200m².

<https://goo.gl/maps/ZG3JKtSs6eVvP5xS7>
<https://goo.gl/maps/J1ukgd37VwHbQBc7A>

CRi VIC LOTEAMENTOS

Sete Lagoas - MG, Santa Luzia - MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Única
TAXA	IPCA + 11% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Vic Engenharia

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis de dois empreendimentos no interior de Minas Gerais: (i) Loteamento Santa Felicidade, em Sete Lagoas (MG) e (ii) Loteamento Novo Centro, em Santa Luzia (MG). Ambos os empreendimentos possuem suas obras já concluídas e seus TVOs emitidos.

<https://goo.gl/maps/SEkqqd8y5pX35ZH1A>
<https://goo.gl/maps/k5vDuKnVXpFV9bcTA>

Julho 2020

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	1ª Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status	
CRI Multipropriedade RS	R\$ 24,75	R\$ 55,00	IGP-M	12,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Gramado - RS.	Documentos assinados, dependente registro nos cartórios para liquidação.	 Estágio Final (~ 15 dias)
CRI Loteamento SP	R\$ 16,00	R\$ 16,00	IGP-M	10,50%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em Salto - SP.	Processos de diligência concluídos, finalizando documentos para assinatura.	
CRI Loteamento SE	R\$ 7,00	R\$ 30,00	IPCA	12,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em São Cristóvão - SE.	Em fase final de diligência e de estruturação dos documentos.	
CRI Multipropriedade GO	R\$ 18,50	R\$ 48,50	IGP-M	12,00%	72 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO.	Condições comerciais sendo renegociadas devido à piora da carteira causada pela pandemia COVID-19.	 Estágio Avançado (~ 30 dias)
CRI Multipropriedade RJ	R\$ 7,00	R\$ 11,00	IPCA	11,00%	90 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Búzios - RJ.	Em fase intermediária de diligência e estruturação dos documentos.	
CRI Loteamentos MG	R\$ 10,00	R\$ 20,00	IPCA	12,00%	144 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos no estado de Minas Gerais, nos municípios de Pouso Alegre e Congonhal.	Em fase inicial de diligência e de estruturação dos documentos.	
CRI Multipropriedade AL	R\$ 15,00	R\$ 50,00	IGP-M	12,00%	100 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Maceió - AL.	Em fase inicial de diligência e de estruturação dos documentos.	 Estágio Inicial (~ 60-90 dias)
CRI Loteamento MT	R\$ 7,20	R\$ 32,00	IPCA	13,00%	180 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em Nova Mutum - MT.	Em fase inicial de diligência e de estruturação dos documentos.	
CRI Condomínio AL	R\$ 7,00	R\$ 19,70	IPCA	12,50%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento fechado no estado de Alagoas.	Em fase inicial de diligência e de estruturação dos documentos.	
CRI Loteamentos Diversos	R\$ 20,00	R\$ 24,00	IPCA	11,50%	156 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de 04 loteamentos em municípios no Maranhão, Goiás e Mato Grosso.	Em fase inicial de diligência e de estruturação dos documentos.	
TOTAL	R\$ 132,45	R\$ 306,20	Inflação +	11,77%				

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.

Julho 2020

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	2020
I. Receitas com CRI (a+b+d)	5.431.813	4.961.608	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	5.431.813	26.774.035
(a) Juros dos CRIs	2.383.876	2.108.064	2.017.428	2.030.612	2.548.054	1.884.940	2.214.850	2.383.876	15.187.824
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	1.062.252	798.464	1.387.859	708.146	682.886	2.254.058	1.869.024	1.062.252	8.762.689
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa para distribuir*	2.663.360	528.452	1.304.281	595.156	686.245	1.703.687	1.332.602	2.663.360	8.813.782
(d) Valorização dos CRIs	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	1.985.685	2.823.522
II. Receita com FIs (a+b)	(371.258)	492.982	(127.810)	325.003	(1.743.088)	(133.896)	(1.189.243)	(371.258)	(2.747.311)
(a) Distribuição de Rendimentos	79.121	79.121	79.121	79.121	85.207	97.379	101.031	79.121	600.099
(b) Valorização Cotas	(450.379)	413.862	(206.931)	245.882	(1.828.294)	(231.276)	(1.290.274)	(450.379)	(3.347.410)
III. Receita com LCIs (a+b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(a) Juros das LCIs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(b) Valorização das LCIs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Receita Fundo Líquidez	187.478	205.894	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	187.478	1.560.743
(a) Rendimento	187.478	205.894	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	187.478	1.560.743
V. Despesas	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	1.300.243	5.248.005
(a) Taxa de Administração	530.745	481.999	455.621	454.698	503.451	411.524	325.077	530.745	3.163.115
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	0	250.715	0	250.715
(c) Taxa de Performance Provis.	741.418	208.503	775.493	0	(527.900)	527.900	0	741.418	1.725.414
(d) Outras Despesas	28.080	13.703	13.082	28.862	8.091	10.726	6.219	28.080	108.762
Resultado Líquido - Contábil	3.947.790	4.956.279	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	3.947.790	20.339.463
Resultado Líquido - Caixa	4.013.591	2.217.325	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	4.013.591	20.845.900
Resultado por cota (R\$)	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	1,05	5,98
Valor distribuído	3.522.286	2.297.143	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	3.522.286	20.423.138
Distribuição por cota (R\$)	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	0,92	5,85

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II + III + IV - V

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

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

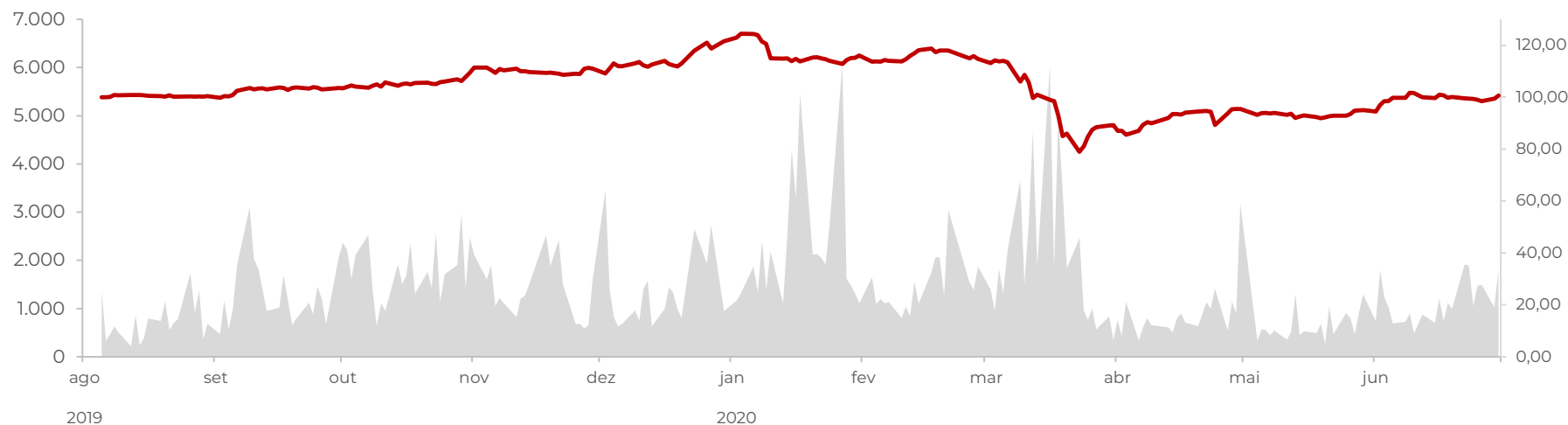
Julho 2020

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20
Volume (em R\$) total	14.791.254	27.128.909	41.127.183	26.287.710	26.118.629	50.935.793	26.498.788	47.274.900	18.181.662	12.960.960	23.907.385	17.988.662
Quantidade de cotas negociadas	147.317	263.712	390.977	239.010	229.323	439.734	228.146	483.571	196.844	139.124	240.796	178.070
Volume (em R\$) médio diário	643.098	1.291.853	1.869.417	1.142.944	1.374.665	2.425.514	1.204.490	2.626.383	790.507	682.156	1.138.447	856.603
Variação da média diária (mês)	-	101%	45%	-39%	20%	76%	-50%	118%	-70%	-14%	67%	-25%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	7%	11%	7%	7%	13%	7%	12%	5%	3%	6%	5%
Valor médio de negociação por cota	100,40	102,87	105,19	109,99	113,89	115,83	116,15	97,76	92,37	93,16	99,28	101,02
Preço de fechamento	100,40	103,49	109,45	110,98	121,50	116,00	114,80	89,20	95,45	94,99	100,61	102,98
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	96,01	99,00	103,00	107,08	111,90	112,49	75,61	83,00	91,00	93,42	93,42
	Máximo	101,50	104,99	110,60	112,00	125,90	119,94	113,75	95,12	94,99	101,25	101,73
Quantidade de cotistas	2.933	3.652	5.450	6.422	7.022	8.374	9.370	9.564	9.923	10.236	11.119	11.359

Volume Diário (R\$ milhares)

Preço de Fechamento



ANEXO – ANÁLISE INCORPORAÇÃO HBTI1

Motivos e Benefícios da Incorporação – Com a efetivação da Incorporação, é esperado um aumento da liquidez das cotas. Adicionalmente, a Incorporação busca gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os fundos de investimento (HBTI1 e HBTI1), pulverizar a carteira de ativos, otimizar a gestão e diluir despesas.

Relações de Troca da Incorporação - As relações de troca da Incorporação serão definidas com base no valor patrimonial das cotas dos fundos em 30 de Setembro de 2020. Consta, abaixo, uma simulação feita apenas para ilustrar a forma de apuração das relações de troca, utilizando-se as informações dos fundos em uma data anterior (31/07/2020).

Fundo	PL (R\$)	Qtde. de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	% participação no Habitat II após incorporação	Qtde. de Cotas – Habitat II após incorporação	Relação de Troca
Habitat I FII (Incorporado)	R\$ 168.557.829,34	180.213,80	R\$ 935,32141693	30,20%	1.656.260	9,190528
Habitat II FII (Incorporador)	R\$ 389.634.235,43	3.828.572	R\$ 101,77012093	69,80%	3.828.572	1
Habitat II (após incorporação)	R\$ 558.192.064,77	5.484.832	R\$ 101,77012093	100,00%	5.484.832	N/A

Alterações no Regulamento – Caso a Incorporação seja aprovada pelos cotistas dos dois fundos, o Regulamento vigente será o do Habitat II, observadas as seguintes alterações:

> A redução da Taxa de Administração, passando de 1,5% a.a. para até 1,30% a.a. conforme abaixo;

- Redução da Taxa de Gestão de 1,30% a.a. para 1,10% a.a.;
- Alteração da forma de cálculo da Taxa de Administração Específica, que passará a ser cobrada de forma escalonada de acordo com o patrimônio líquido, da seguinte forma:

Taxa de Administração Específica (%)	Valor do Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)
0,20% a.a.	Entre zero e R\$ 300.000.000,00
0,18% a.a.	Entre R\$ 300.000.000,01 e R\$ 600.000.000,00
0,16% a.a.	Entre R\$ 600.000.000,01 e R\$ 1.000.000.000,00
0,14% a.a.	Qualquer valor superior a R\$ 1.000.000.000,00

> Possibilidade de investir em CRIs com lastro em créditos imobiliários concentrados, desde que, nesta hipótese, haja cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados dados em garantia, obedecendo o mesmo limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor vigente nos CRIs com lastro pulverizado;

> Alteração do nome do fundo para “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário”;

ANEXO – ANÁLISE INCORPORAÇÃO HBTT11

Principais Datas

Prazo Resposta Carta Consulta	11/09/2020 - 10h00
Divulgação do Resultado	14/09/2020
Data Base Relações de Troca	30/09/2020
Implementação da Incorporação	01/10/2020

Simulação Portfólio após Incorporação

Data Base: 31/07/2020

	HABITAT I (HBTT11)	+	HABITAT II (HABT11)	=	CONSOLIDADO
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 169 MM		R\$ 390 MM		R\$ 558 MM
LIQUIDEZ B3	N/A		R\$ 0,9 MM/Dia		R\$ 0,9 MM/Dia
PULVERIZAÇÃO	18		21		35
TX. MÉDIA CRIs	11,78%		12,14%		11,99%
% ALOCADO EM CRIs	96%		62%		72%
LTV MÉDIO	29%		43%		37%
QUANTIDADE DE COTAS	180.214		3.828.572		5.484.832
VALOR PATRIMONIAL	935,32		101,77		101,77
DURATION	2,64		2,73		2,69
OBRAS	93%		77%		83%
VENDAS	80%		76%		78%

ANEXO – ANÁLISE INCORPORAÇÃO HBT11

Tendo em vista que a Incorporação será submetida à aprovação dos cotistas de cada fundo de investimento, em sede de Consulta Formal do Fundo e de Assembleia do Habitat I, poderá não ser obtido o quórum mínimo para sua aprovação. Desta forma, caso a Consulta Formal do Fundo e/ou a Assembleia do Habitat I não aprove a realização da Incorporação, ela não será realizada.

O Fato Relevante, o Protocolo, a Consulta Formal e a Proposta do Administrador foram todos disponibilizados para consulta no website do Administrador, através dos links:

Habitat I: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=26.846.202/0001-42>

Habitat II: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=30.578.417/0001-05>

Adicionalmente, também foram disponibilizados no sistema FundosNet, portanto, podem ser consultados nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br).

Disclaimer

Para maiores detalhes acerca da Incorporação do Fundo Habitat I pelo Habitat II, é recomendada a leitura integral dos documentos disponibilizados pelo administrador dos fundos, conforme os links de acesso disponíveis acima, uma vez que a divulgação das informações da Incorporação no presente material não é feita de forma exaustiva, tendo abordado apenas os principais aspectos daquele possível evento.

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) fluante 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.

GVV (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\$ 595 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/habt11 | 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

 [/habitat.asset](https://habitat.asset)

 [@habitat.asset](https://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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.