

PERFIL DO FUNDO

O Habitat FII é um fundo de investimento imobiliário, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), proporcionando retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada. O *Benckmark* do Fundo é 100% do CDI.

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.
Patrimônio Líquido	R\$ 206.684.910
PL Médio (12m)	R\$ 148.643.774
Número de Cotas	171.688,67
Número de Cotistas	75
Prazo de Duração	10 anos
Código Negociação B3	HBTT11
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
Distr. de Rendimentos	Mensal
CNPJ	26.846.202/0001-42

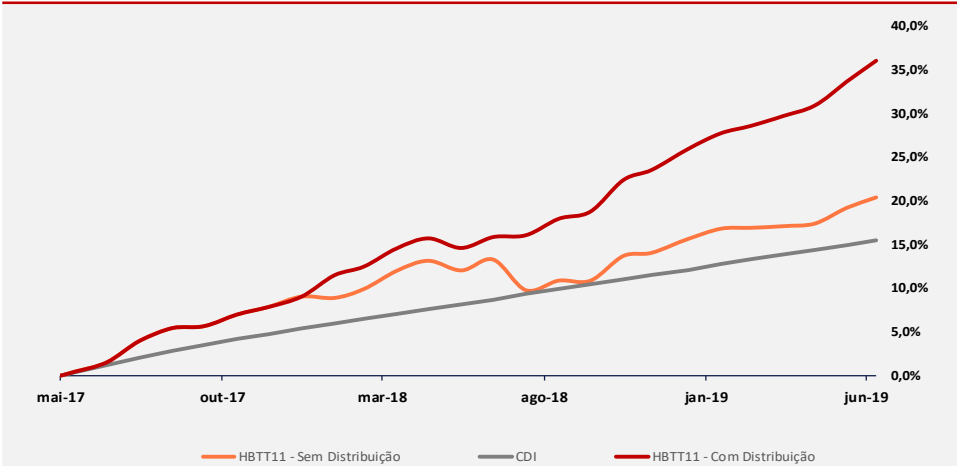
Tributação:

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

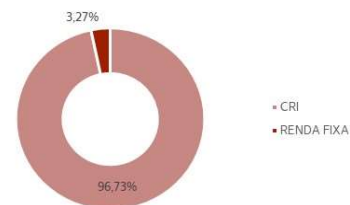
Em termos de rentabilidade, no mês de Junho, o Fundo apresentou um rendimento líquido de 1,8%, o que equivale a 398,8% do CDI. A combinação dos índices de inflação elevados dos últimos meses e do movimento de queda nas taxas de juros futuros tiveram impacto positivo no resultado, refletindo inclusive na valorização dos CRIs no período. As 22 operações, atualmente em carteira, apresentaram um rendimento bruto de 12,41% a.a. + Inflação (48,02% IPCA e 51,98% IGP-M). Desde seu retorno, o Fundo acumulou 36,02%, o equivalente a 231% do CDI do mesmo período. Em Julho será distribuído o valor de R\$ 11,00 por cota, referente aos resultados de junho/19. O fundo adquiriu, em junho, cotas de um novo CRI, totalizando R\$ 3,05 MM em novos investimentos.

PERFORMANCE



ALOCÇÃO DE ATIVOS

Ao final do mês de maio, 96,73% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa é destinado a aquisição de operações aprovadas pelo Comitê de Investimentos.



DRE (Valores em R\$)

	jun/19	mai/19	abr/19	Acum. 2019	Acum. 12m	Acum. Total
Receitas com CRI	5.433.408	5.540.596	2.269.004	19.509.389	31.996.201	41.157.214
Juros Pago dos CRIs	1.713.678	1.482.174	1.564.156	9.136.253	16.640.045	22.755.015
Atualização Monetária CRIs	932.222	1.380.643	1.114.190	2.829.653	7.013.095	8.997.531
Valorização dos CRIs	2.756.993	2.649.318	-504.155	7.308.993	7.913.248	8.560.384
Rendimento Renda Fixa	30.516	28.460	94.813	234.489	429.813	844.284
Despesas	1.090.178	1.109.163	466.972	3.977.169	6.711.033	8.635.641
Taxa de Administração	231.036	252.546	213.915	1.234.931	2.125.595	2.982.757
Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	1.768.654	2.630.707
Taxa de Performance Provisionada	848.664	847.019	227.867	2.617.493	2.617.493	2.617.493
Outras Despesas	10.478	9.598	25.190	124.745	199.292	404.685
Resultado Líquido	4.343.230	4.431.433	1.802.033	15.532.219	25.285.168	32.521.573
Valorização (Cota + Distrib.)	1,87%	2,03%	0,92%	8,05%	17,41%	36,02%
Rendimento (% do CDI)	399%	375%	177%	262%	276%	231%



Junho de 2019

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O portfólio do HBTT11 é composto por 22 operações de CRIs. Em Junho, o fundo adquiriu a cota sênior do CRI A&C Lima (R\$ 3,05 milhões), lastreado no projeto de loteamento Residencial Morada Verde, localizado em Caruaru-PE.

Emissor	Emissão/Série	Incorporador	Taxa	Indexador	Data compra	Data Venc.	Saldo Devedor	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas	% Fundo
Cibrasec	E02S304	Grupo CEM	10,50%	IGP-M	mai-19	abr-27	R\$ 20.504.738,63	32%	441%	93%	96%	9,9%
Fortesec	E01206, E01S209, E01S212	Gramado Parks	11,00%	IPCA	mai-19	abr-24	R\$ 19.588.333,93	32%	202%	94%	98%	9,5%
Fortesec	E01S193	Por do Sol	11,00%	IGP-M	dez-18	jul-27	R\$ 19.517.702,16	23%	278%	100%	88%	9,4%
Fortesec	E01S66 a E01S74	Cemara	11,30%	IPCA	fev-18	nov-26	R\$ 19.157.924,96	26%	281%	98%	70%	9,3%
Fortesec	E01S116 a E01S136	Incorpore Soluções	15,00%	IPCA	mar-18	abr-24	R\$ 16.209.055,35	12%	325%	66%	89%	7,8%
Fortesec	E01S80	Renda Portuguesa	13,15%	IPCA	out-18	mai-27	R\$ 13.710.527,36	22%	255%	90%	80%	6,6%
Fortesec	E01S58, E01S60	Grupo Lírios	12,32%	IPCA	nov-17	nov-26	R\$ 12.925.827,72	19%	345%	100%	83%	6,3%
Fortesec	E01S62, E01S64	W Palmerston	12,68%	IGP-M	nov-17	nov-26	R\$ 12.263.559,60	25%	250%	99%	81%	5,9%
Fortesec	E01S50 a E01S54	Grupo Natos Porto Seguro	15,55%	IGP-M	out-17	mar-25	R\$ 10.425.655,53	11%	720%	48%	98%	5,0%
Fortesec	E01S215	BMF	11,10%	IGP-M	abr-19	mai-27	R\$ 9.171.173,25	35%	167%	100%	96%	4,4%
Fortesec	E01S90, E01S100, E01S102	Grupo Natos Olímpia	15,00%	IGP-M	dez-17	dez-22	R\$ 8.171.088,15	32%	246%	98%	97%	4,0%
Fortesec	E01S168, E01S170	Brascon	12,68%	IGP-M	jun-18	mar-27	R\$ 7.670.997,24	25%	326%	60%	42%	3,7%
Fortesec	E01S63, E01S65	W Palmerston	15,00%	IGP-M	nov-17	nov-26	R\$ 6.106.363,34	38%	157%	99%	81%	3,0%
Fortesec	E01S148	THCM	14,68%	IPCA	jul-17	jul-26	R\$ 4.951.952,18	39%	248%	100%	99%	2,4%
Fortesec	E01S174, E01S175, E01S178	Excelso	12,00%	IGP-M	ago-17	jul-26	R\$ 4.883.188,07	36%	219%	93%	95%	2,4%
Fortesec	E01S145	THCM	10,68%	IPCA	jul-17	jul-26	R\$ 4.831.808,09	16%	632%	100%	99%	2,3%
Fortesec	E01S218	A&C Lima	11,50%	IGP-M	jun-19	nov-26	R\$ 3.091.857,95	35%	/	100%	98%	1,5%
Fortesec	E01S22	Pulverizado	12,68%	IPCA	out-17	mar-26	R\$ 2.492.722,18	59%	N/A	100%	100%	1,2%
Fortesec	E01S146, E01S147	THCM	12,68%	IPCA	jul-17	jul-26	R\$ 1.884.209,86	23%	450%	100%	99%	0,9%
Fortesec	E01S112	Forma	12,68%	IGP-M	jul-17	out-26	R\$ 1.711.506,37	22%	283%	98%	81%	0,8%
Fortesec	E01S09	Grupo União Do Lago	16,25%	IGP-M	jun-17	dez-23	R\$ 409.214,08	22%	99%	100%	65%	0,2%
Fortesec	E01S19	Valle	12,00%	IPCA	jun-17	nov-26	R\$ 252.127,64	30%	195%	100%	88%	0,1%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

VGv (R\$)

114,0 MM

Lastreada em recebíveis de 23 empreendimentos do Grupo, a operação possui taxa de IGP-M+11,0% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas de quatro SPEs, de duas empresas do grupo e de lotes de alguns dos empreendimentos, além da fiança e coobrigação dos sócios.



CRI GRAMADO TERMAS RESORT

Gramado - RS

SEGMENTO

Multipropriedade

VGv (R\$)

202,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Gramado Termas Resort & Spa, a operação possui taxa de IPCA+14,68% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior



CRI POR DO SOL

Sorriso - MT e Rondonópolis - MT

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

232,7 MM

Lastreada em recebíveis dos empreendimentos Residencial Santa Clara (Sorriso, MT) e Residencial Parque das Laranjeiras (Rondonópolis, MT), a operação possui taxa de IGP-M+11,0% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da desenvolvedora e de 20 lotes dos empreendimentos e aval dos sócios.

Cota: Sênior



CRI CEMARA

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

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

215,8 MM

Lastreada em recebíveis de 4 empreendimentos (Jardim Piazza Italia, BellaVille, Vila Lobos e Jardim Girassol), a operação possui taxa de IPCA+11,30% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas das SPEs e fiança e coobrigação dos sócios, até a emissão do TVO e, a partir de então, das empresas sócias dos empreendimentos.

Cota: Sênior



CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas - GO

SEGMENTO

Multipropriedade

VGv (R\$)

275,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Resort do Lago, a operação possui taxa de IPCA+15,00% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE, hipoteca sobre as frações imobiliárias e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior



CRI RENDA PORTUGUESA

Macapá - AP

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

179,0 MM

Lastreada em recebíveis de 3 empreendimentos (Terra Bosque, Terra Nova e Terra Nova Solaris), a operação possui taxa de IPCA+13,15% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos e aval dos sócios.

Cota: Sênior

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis - MT e Sinop - MT

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

134,2 MM

Lastreada em recebíveis de 3 empreendimentos (Parque dos Lírios, Jardim Araguaia e Residencial Rio Jordão), a operação possui taxa de IPCA+12,32% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI RESERVA VILLE

Caldas Novas - GO

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

123,6 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Reserva Ville, a operação possui taxa de IGP-M+12,68% a.a. (cota sênior) e IGP-M+15,0% a.a. (cota subordinada) e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da empresa desenvolvedora do projeto e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior e Subordinada

CRI ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro - BA

SEGMENTO

Multipropriedade

VGv (R\$)

312,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Ondas Praia Resort, a operação possui taxa de IGP-M+15,55% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI LEM

Luis Eduardo Magalhães - BA

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

49,1 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Top Park, a operação possui taxa de IGP-M+11,0% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI OLÍMPIA

Olímpia - SP

SEGMENTO

Multipropriedade

VGv (R\$)

413,5 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Olímpia Park Resort, a operação possui taxa de IGP-M+15,0% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI LEÃO DOURADO

Caruaru - PE

SEGMENTO

Incorporação

VGv (R\$)

81,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Leão Dourado, a operação possui taxa de IGP-M+12,68% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI THCM

Pirassununga - SP e Santa Bárbara D'Oeste - SP

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

142,8 MM

Lastreada em recebíveis de 3 empreendimentos (Terrazul BA, Terrazul SM e Jardim Treviso), a operação possui taxa de IPCA+10,68% (cota sênior), IPCA+12,68% a.a. (cota mez. sênior) e IPCA+14,68% a.a. (cota mez. sub.). Conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas das SPEs e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior, Mezanino Sênior e Mezanino Subordinada

CRI EXCELSO

São João Del Rei - MG

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

29,6 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Jardim Novo Horizonte, a operação possui taxa de IGP-M+12,0% a.a. e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI A&C LIMA

Caruaru - PE

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

27,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Residencial Morada Verde, a operação possui taxa de IGP-M+11,50% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da desenvolvedora e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI FORMA

Parnamirim - RN

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

17,5 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Natural Ville, a operação possui taxa de IPCA+12,68% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária de três imóveis e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

CRI BUENA VISTA

Porto Nacional - TO

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

114,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Buena Vista, a operação possui taxa de IPCA+16,25% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da desenvolvedora do projeto, hipoteca da área relacionada ao loteamento e aval dos sócios.



CRI VALLE DO AÇAÍ

Açailândia - MA

SEGMENTO

Loteamento

VGv (R\$)

124,0 MM

Lastreada em recebíveis do empreendimento Valle do Açaí Residencial, a operação possui taxa de IPCA+12,68% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança e coobrigação dos sócios.

Cota: Sênior

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI NOVA ODESSA - TRUE SALE

Nova Odessa – SP

SEGMENTO

Loteamento

Operação de *True Sale*, lastreada em recebíveis do empreendimento Jardins da Cidade, a operação possui taxa de IPCA+12,68% a.a., e conta, como garantia adicional, com a alienação fiduciária de 100% dos lotes.

GLOSSÁRIO

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.

LTV (*Loan to Value*) – É 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 dos devedores pulverizados (operações de *True Sale*), o *LTV*, equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação do imóvel dado em garantia.