



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Maio 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\$ 385.707.294,32
Número de Cotas	3.828.572
Cota Patrimonial	R\$ 100,74
Número de Cotistas	10.236
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HABT11
Tx 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 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

O Habitat II – FII encerrou o mês de maio com investimentos realizados em 19 CRIs totalizando R\$ 216,6 milhões em ativo alvo com **taxa média de 12,38% + Inflação (63% IGP-M, 28,45% IPCA e 8,55% INPC)**. Estas operações estão lastreadas em projetos de loteamento, multipropriedade e incorporação localizados em 11 estados brasileiros.

Até o fechamento do mês de maio, todos os nossos CRIs estão adimplentes com suas obrigações (juros e amortização). A Gestão tem mantido intenso acompanhamento dos ativos, principalmente no tocante às suas carteiras de recebíveis, e em Maio notamos uma leve melhora dos índices de inadimplência em relação a Abril. Esta informação é extremamente positiva já que mesmo nos patamares de Abril todas as nossas operações se mantinham adimplentes e aponta para a resiliência de carteiras pulverizadas de crédito imobiliário, que são o lastro de nossas operações, mesmo em momentos de crise. Como esta crise tem mostrado características muito singulares, e por isso apresenta incerteza sobre como ainda vai se desenrolar, mesmo diante do dado positivo de Maio nos mantemos cautelosos e extremamente próximos de todos os projetos.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11, referente ao mês de maio de 2020, será de R\$ 0,70 por cota.

Ao final do mês o Fundo estava com 40,77% do seu PL em caixa devido a nossa estratégia de manter essa confortável posição para atravessar o cenário de incerteza que se desenhou em razão da pandemia do COVID-19. O enxugamento da liquidez tem nos permitido melhores negociações nas novas operações. Vale ressaltar que o comportamento das carteiras do nosso pipeline, que também estamos monitorando, está similar às do nosso portfolio e mantido esse desempenho voltaremos a liquidar novos CRIs no curto prazo. No pipeline apresentado na página 14 passamos a apresentar as operações em que já temos as condições negociadas em mandato assinado, e que portanto dependem somente da conclusão do nosso processo de estruturação e due dilligence para serem liquidadas. **Atualmente temos 7 operações nestas condições perfazendo um total de R\$194MM** a serem liquidados em tranches - sendo R\$ 120,5 MM o valor da tranche inicial. Em Maio adquirimos uma operação no mercado secundário que já monitorávamos há bastante tempo. Trata-se de um CRI lastreado em loteamentos no Tocantins com taxa de IGP-M + 11,7%a.a. e LTV de apenas 18%.

No mês de maio, o Ibovespa e o IFIX tiveram uma performance positiva (8,57% e 2,07%, respectivamente). Os desempenhos positivos destes índices sinalizam que a queda brusca causada pelas incertezas do cenário e da economia real frente aos impactos da pandemia já foram em partes corrigidas, no entanto, o mês também foi caracterizado por uma redução no volume médio de negociação.

Eventos Subsequentes

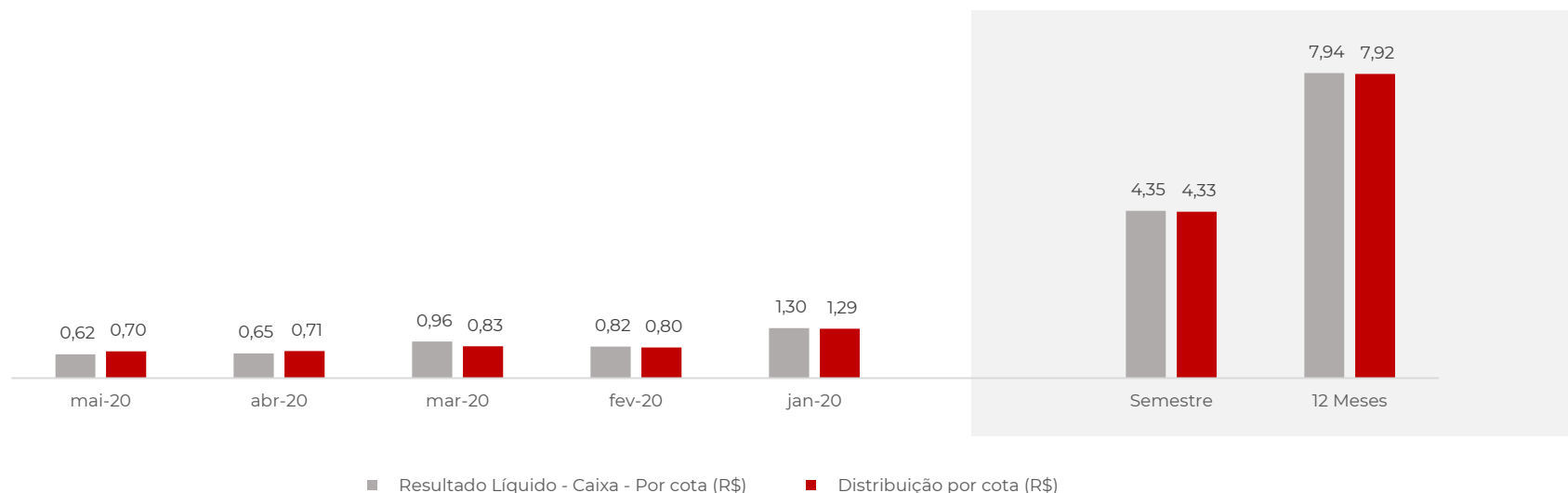
Foi enviado aos nossos investidores na primeira semana de junho **carta consulta** para **aprovação das demonstrações financeiras do Fundo** relativas ao exercício de 2019, a qual pode ser obtida [neste link](#). A CVM, através da instrução CVM 409, de agosto de 2004, determina regras para a divulgação de informações e de resultados dos fundos de investimento. A demonstração financeira disponibilizada aos nossos cotistas, refere-se ao exercício de 29/07 (data de início das operações) a 31/12/2019 (exercício de 2019) e foi auditada pela BDO Brasil. Nos mantemos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Maio 2020

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	12 Meses
I. Receitas com CRI	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	16.380.614	25.905.591
(a) Receita com CRIs	3.405.287	2.738.759	3.230.941	4.138.997	4.083.875	17.597.858	26.517.692
(b) Valorização dos CRIs	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	(1.217.244)	(612.101)
II. Receitas com outros ativos	105.998	590.730	(1.412.908)	131.181	(1.116.664)	(1.701.663)	2.674.360
III. Despesas	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	3.243.558	4.884.163
Resultado Líquido - Regime Competência	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	11.435.393	23.695.788
Resultado Líquido - Regime Caixa	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	14.614.983	23.228.941
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	4,35	7,94
Valor distribuído	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	14.603.709	23.217.667
Distribuição por cota (R\$)	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	4,33	7,92



Maio 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

		Dividend Yield			Retorno Total		
Período		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%
Acumulado		7,92	7,92%	9,60%		-5,01%	2,91%

* 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.

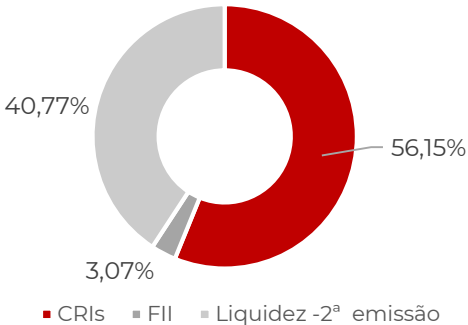
** A rentabilidade da cota foi corrigida pelo preço de subscrição da 2ª emissão e seu devido fator de proporção.

NOVAS ALOCAÇÕES

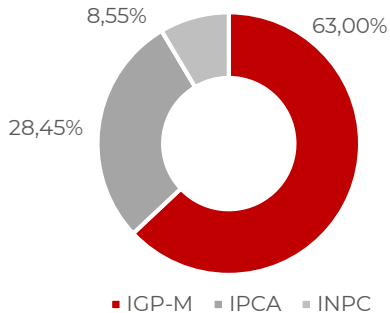
Durante o mês de Maio, o Fundo adquiriu cotas seniores em mercado secundário do **CRI FIX Urbanismo Laguna**, com remuneração de IGPM + 11,70% a.a. A operação foi estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque dos empreendimentos Laguna I e Laguna II no distrito Luzimangues do município 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.

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de maio 56,15% do Patrimônio Líquido do Fundo estava investido em CRIs. O investimento em FII tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa que será utilizado em aquisições de CRIs futuramente.



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

Indicador	Taxa média	PL (%)
IGP-M	13,06%	62,41%
IPCA	11,08%	28,45%
INPC	11,80%	8,55%

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

Maio 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	25.603.985,74	6,64%	3,0	42%	220%	66%	63%
	Fortesec (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.622.401,85	0,42%	3,1	20%	500%		
CRI My Mabu	Fortesec (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	11.815.820,13	3,06%	1,5	33%	138%	96%	79%
	Fortesec (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	12.855.051,13	3,33%	1,5	18%	269%		
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen.)	9,50%	IPCA	mai-25	23.475.784,58	6,09%	3,0	38%	754%	31%	64%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen.)	9,50%	IGP-M	nov-25	18.598.935,16	4,82%	2,7	43%	325%	64%	87%
	Fortesec (Sub.)	16,64%	IGP-M		490.888,97	0,13%	2,7	58%	210%		
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen.)	11,80%	INPC	nov-29	18.519.574,50	4,80%	4,0	48%	193%	100%	100%
CRI Ondas Praia Resort II	Fortesec (Sen.)	10,55%	IGP-M	mar-27	17.363.157,02	4,50%	2,9	50%	609%	70%	97%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen.)	11,25%	IPCA	set-24	12.586.102,10	3,26%	2,2	37%	552%	65%	65%
	Fortesec (Sub.)	18,91%	IPCA	set-24	1.933.390,57	0,50%	2,0	53%	325%		
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	5.277.575,53	1,37%	2,3	17%	186%	90%	60%
	Fortesec (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	5.228.995,36	1,36%	2,2	34%	89%		
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec	12,68%	IPCA	jun-27	7.882.962,22	2,04%	3,1	41%	560%	100%	63%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec	12,00%	IGP-M	ago-26	9.288.903,64	2,41%	2,7	54%	259%	27%	72%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen.)	11,32%	IGP-M	nov-22	8.023.406,01	2,08%	2,4	50%	N/A*	100%	91%
CRI Gramado BV	Fortesec (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	6.162.174,66	1,60%	1,0	30%	739%	91%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sênior)	8,00%	IPCA	fev-26	5.681.669,55	1,47%	2,9	37%	303%	100%	94%
CRI Eldorado	Fortesec	14,00%	IGP-M	jul-29	5.840.827,18	1,51%	2,5	53%	118%	81%	63%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec (Mez.)	16,00%	IPCA	mai-24	3.907.477,90	1,01%	1,6	37%	229%	99%	92%
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec	11,28%	IGP-M	out-33	3.645.700,85	0,95%	6,0	45%	194%	100%	83%
	Cibrasec	10,50%	IGP-M	abr-27	763.275,98	0,20%	3,1	45%	194%		
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen.)	10,50%	IGP-M	jun-29	2.906.007,31	0,75%	3,5	34%	147%	100%	75%
	Fortesec (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.207.220,93	0,57%	3,5	51%	99%		
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.780.349,66	0,46%	3,1	26%	236%	73%	53%
	Fortesec (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.853.745,04	0,48%	3,6	52%	116%		
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen.)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.276.957,59	0,33%	3,0	18%	226%	100%	87%
Overview da carteira de CRIs		12,38%	Inflação	-	216.592.341,16	56,15%	2,7	40%	351%	74%	77%

*Operação estruturada como bullet.

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	-	11.843.745	3,07%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	88%	CDI	-	157.271.208	40,77%

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.

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/GNVqdNjNRZXPd56>

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>

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/vpDiPbDWfw2jqgJx5>

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 Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.

<https://goo.gl/maps/JN7xenGgRqcBN43w7>

CRi CARVALHO LOTEAMENTOS

Patos - PB, Pocinhos - PB



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 11,10% a.a. IGP-M + 16,15% a.a.
PMT	Mensal
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/Q6mdJTFR6GP9fQ1i8>

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

Maio 2020

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	1ª Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexado	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Loteamentos BA	R\$ 14,75	R\$ 16,50	IGP-M	10,00%	120 meses	Cota Sênior de operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 03 projetos de loteamento na Bahia.	Em fase final de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamentos SP	R\$ 14,00	R\$ 14,00	IPCA	10,00%	144 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de dois projetos de loteamento no estado de São Paulo.	Em fase de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade GO	R\$ 30,00	R\$ 48,50	IGP-M	12,00%	72 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO.	Em fase de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade RS	R\$ 24,75	R\$ 55,00	IGP-M	12,00%	108 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Gramado - RS.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento SE	R\$ 7,00	R\$ 30,00	IPCA	12,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em São Cristóvão - SE.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento SP	R\$ 16,00	R\$ 16,00	IGP-M	10,50%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em Salto - SP.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamentos MG	R\$ 14,00	R\$ 14,00	IPCA	11,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos no estado de Minas Gerais.	Em fase de assinatura do mandato.
TOTAL	R\$ 120,50	R\$ 194,00	Inflação +	11,21%			

Estágio Avançado

Estágio Inicial

Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Administrador ou Gestor da aquisição dos ativos listados acima. As operações encontram-se em due diligence e os termos ou condições apresentados acima podem variar.

Maio 2020

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	12 Meses
I. Receitas com CRI (a+b+d)	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	16.380.614	25.905.591
(a) Juros dos CRIs	2.017.428	2.030.612	2.548.054	1.884.940	2.214.850	10.695.885	17.937.851
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	1.387.859	708.146	682.886	2.254.058	1.869.024	6.901.973	8.579.841
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa para distribuir*	1.304.281	595.156	686.245	1.703.687	1.332.602	5.621.970	6.666.338
(d) Valorização dos CRIs	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	(1.217.244)	(612.101)
II. Receita com FIIs (a+b)	(127.810)	325.003	(1.743.088)	(133.896)	(1.189.243)	(2.869.035)	(187.157)
(a) Distribuição de Rendimentos	79.121	79.121	85.207	97.379	101.031	441.858	675.942
(b) Valorização Cotas	(206.931)	245.882	(1.828.294)	(231.276)	(1.290.274)	(3.310.893)	(863.100)
III. Receita com LCIs (a+b)	0	0	0	0	0	0	333.916
(a) Juros das LCIs	0	0	0	0	0	0	333.916
(b) Valorização das LCIs	0	0	0	0	0	0	0
IV. Receita Fundo Liquidez	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	1.167.371	2.527.601
(a) Rendimento	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	1.167.371	2.527.601
V. Despesas	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	3.243.558	4.884.163
(a) Taxa de Administração	455.621	454.698	503.451	411.524	325.077	2.150.371	3.711.005
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	250.715	250.715	250.715
(c) Taxa de Performance Provis.	775.493	0	(527.900)	527.900	0	775.493	775.493
(d) Outras Despesas	13.082	28.862	8.091	10.726	6.219	66.979	146.950
Resultado Líquido - Contábil	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	11.435.393	23.695.788
Resultado Líquido - Caixa	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	14.614.983	23.228.941
Resultado por cota (R\$)	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	4,35	7,94
Valor distribuído	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	14.603.709	23.217.667
Distribuição por cota (R\$)	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	4,33	7,92

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.

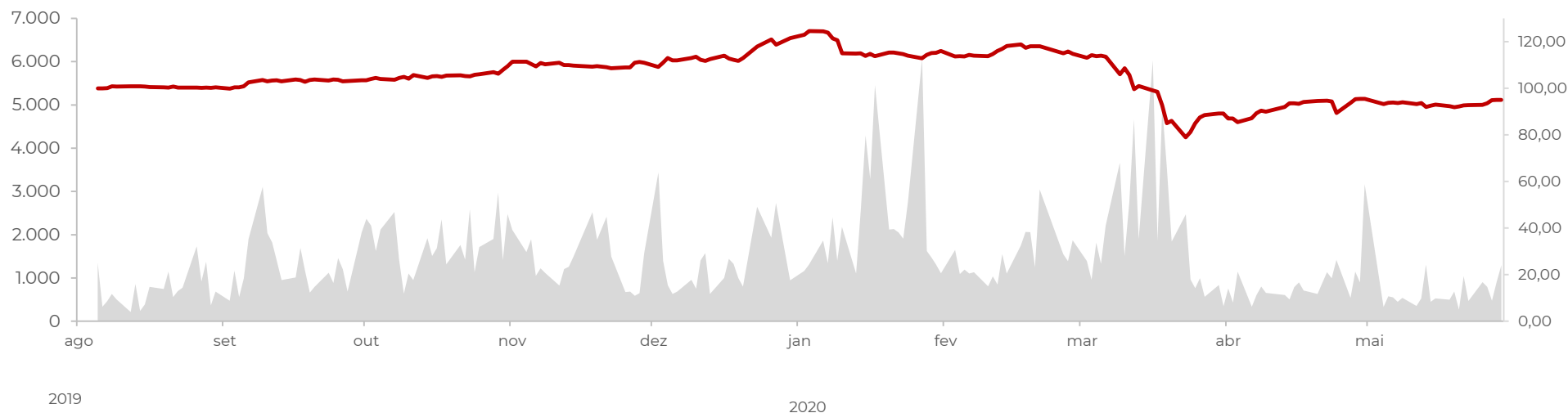
Maio 2020

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:	agosto-19	setembro-19	outubro-19	novembro-19	dezembro-19	janeiro-20	fevereiro-20	março-20	abril-20	maio-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
Quantidade de cotas negociadas	147.317	263.712	390.977	239.010	229.323	439.734	228.146	483.571	196.844	139.124
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
Variação da média diária (mês)	-	101%	45%	-39%	20%	76%	-50%	118%	-70%	-14%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	4%	7%	11%	7%	7%	13%	7%	12%	5%	3%
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
Preço de fechamento	100,40	103,49	109,45	110,98	121,50	116,00	114,80	89,20	95,45	91,90
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	96,01	99,00	103,00	107,08	108,70	112,49	75,61	83,00	91,00
	Máximo	101,50	104,99	110,60	112,00	125,90	129,49	119,94	113,75	94,99

Volume Diário (R\$ milhares)

Preço de Fechamento



GLOSSÁRIO

Habite-se – Certidão expedida pela Prefeitura competente, a qual atesta que o empreendimento está pronto para ser habitado e foi construído em conformidade com as exigências legais estabelecidas pelo município, em especial o Código de Obras, e refletindo o projeto aprovado inicialmente. O ato de conclusão de obra tem o objetivo de atestar que a obra encontra-se regular com as instalações elétricas e de água e segura para ocupação dos futuros moradores.

LTV (Loan to Value) - É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 40% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

Multipropriedade Imobiliária – O novo artigo 1.358-C do Código Civil define a multipropriedade imobiliária como “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.” A multipropriedade é regularizada pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e aplica-se aos imóveis em que há uma divisão temporal em seu aproveitamento, sendo que cada fração de tempo de utilização deve ser de no mínimo sete dias (seguidos ou intercalados) e poderá ser (i) fixa e determinada; (ii) flutuante ou (iii) mista.

PMT – abreviação do inglês, *payment*, representa o valor da parcela de um empréstimo.

Razão Garantia PMT - Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este valor, maior a segurança da operação.

TVO (Termo de Verificação de Obras) – Específico para os projetos de loteamento, é um documento expedido pela Prefeitura competente após a conclusão das obras de divisão do terreno e de infraestrutura, comprovando que as etapas foram cumpridas de acordo com o previsto no projeto aprovado. Tem o objetivo de atestar que o empreendimento está autorizado para o início das obras individuais.

VGV (Valor Geral de Vendas) – Valor potencial de vendas das unidades que compõem o empreendimento.

NOTA SOBRE O GESTOR

A **Habitat Capital Partners Asset Management** é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos Imobiliários de CRIs lastreados em ativos residenciais pulverizados, com R\$ 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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

