



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Setembro 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\$ 386.176.997,95
Número de Cotas	3.828.572
Cota Patrimonial	R\$ 100,87
Número de Cotistas	14.366
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HABT11
Taxa 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

Neste mês, o destaque fica para a divulgação dos principais índices econômicos ligados a inflação no mês de setembro. O IPCA - que até então se mostrava contido, subiu para 0,64% no mês, acumulando 3,14% em 12 meses, de acordo com IBGE. O IGP-M, divulgado pela FGV, foi de 4,34% no mês, o que impacta nos dividendos do mês de outubro. O índice, que está em 17,84% no acumulado de 12 meses, começa a mostrar sinais de desaceleração – a medição aponta 1,97% nos primeiros 10 dias de outubro (ante a alta de 4,41% no mesmo período do mês anterior). Como atualmente 54% dos CRIs da carteira estão atrelados ao IGP-M, a Gestão está mantendo acompanhamento próximo aos incorporadores, reforçando o monitoramento dos indicadores de fluxo mensal (Razão Garantia PMT) e inadimplência de cada CRI.

De forma a dar mais transparência ao nosso investidor, a partir deste mês iremos discriminar em nosso relatório (*alocação do portfólio, página 5*) além da exposição dos CRIs em determinados indexadores, o percentual destes CRIs que repassam a variação negativa. Lembrando que os CRIs que não repassam essa variação, consideram 0% em caso de índice negativo, de maneira que mesmo em eventual cenário deflacionário, o resultado do Fundo não sofrerá grande impacto. Atualmente, 80% dos CRIs alocados não repassam variação negativa.

Até o fechamento do mês de setembro, todos os nossos CRIs estão adimplentes com suas obrigações (juros e amortização).

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 em 09 de outubro, referente ao mês de setembro de 2020, foi de R\$ 1,00 por cota, um yield anualizado de 12%. Desde o início do Fundo em 29 de julho de 2019, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$11,41/cota.

A liquidez média diária das cotas durante o mês de agosto aumentou novamente, com volume médio diário de R\$1,5 milhão e um crescimento de 47% em relação ao mês de agosto. Ao final do mês de setembro o Fundo possuía um total de 14.366 cotistas.

Eventos Subsequentes

Conforme mencionado em [Fato Relevante](#), foi aprovado por ambos os Fundos a incorporação do Habitat I FII. Com isso, o **Fundo passou a ter, a partir do mês de outubro, aproximadamente 80% do seu PL alocado em CRIs, sendo 37% indexados ao IPCA, 59% em IGP-M e 4,22% em INCC, com taxa média de inflação + 11,94% a.a., distribuídos em 36 operações distintas.**

A partir deste mês, a taxa de Gestão cai de 1,30% a.a. para 1,10%a.a., um impacto de aproximado de 0,23/cota no ano.

O novo [regulamento](#), também altera o nome do Fundo para “**Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário**”, trazendo para o nome o foco das operações que compõem o ativo alvo do Fundo.

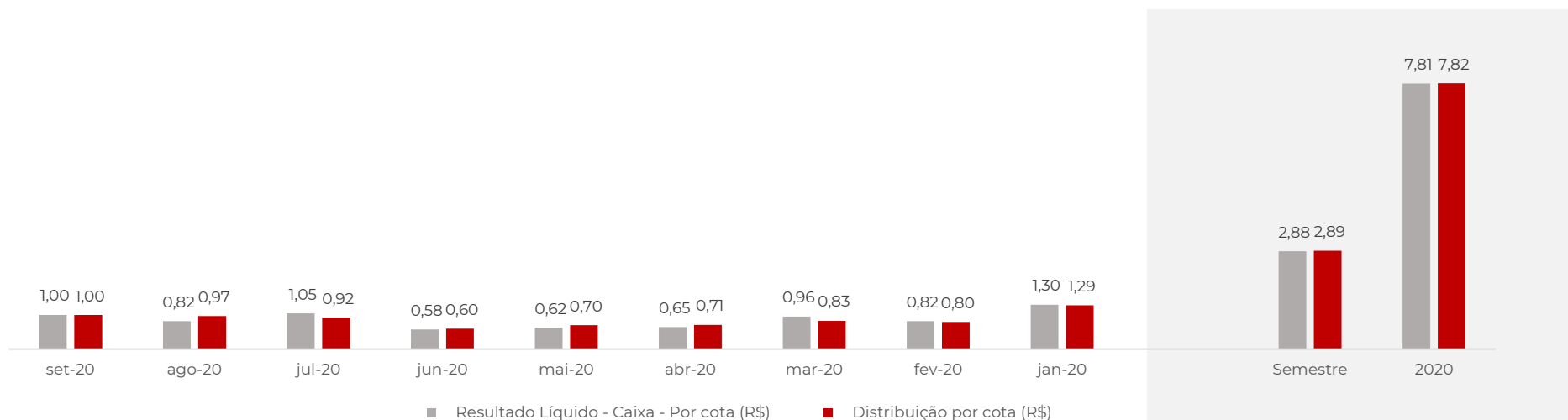
Mais detalhes sobre a Incorporação estão no [Anexo “incorporação HBT11”](#) deste Relatório (páginas 17 e 18).

Setembro 2020

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre
I. Receitas com CRI	6.391.987	2.974.634	5.431.813	4.961.608	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	14.798.434
(a) Receita com CRIs	6.374.272	4.757.052	3.446.128	2.906.528	3.405.287	2.738.759	3.230.941	4.138.997	4.083.875	14.577.451
(b) Valorização dos CRIs	17.716	(1.782.418)	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	220.983
II. Receitas com outros ativos	74.657	680.332	(183.780)	698.876	105.998	590.730	(1.412.908)	131.181	(1.116.664)	571.208
III. Despesas	1.410.458	1.104.277	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	3.814.977
Resultado Líquido - Regime Competência	5.056.186	2.550.689	3.947.790	4.956.279	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	11.554.665
Resultado Líquido - Regime Caixa	3.844.908	3.148.766	4.013.591	2.217.325	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	11.007.266
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	2,88
Valor distribuído	3.828.572	3.713.715	3.522.286	2.297.143	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	11.064.573
Distribuição por cota (R\$)	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	2,89



Setembro 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

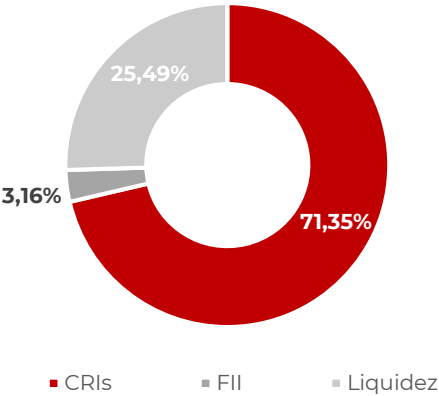
Período	Dividend Yield				Retorno Total		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)		Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total
ago/19	0,49	0,49%	5,61%		R\$ 100,40	0,40%	0,89%
set/19	0,61	0,61%	7,32%		R\$ 103,49	3,08%	3,69%
out/19	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%
ago/20	0,97	0,97%	11,64%		R\$ 109,30	6,14%	7,11%
set/20	1,00	1,00%	12,00%		R\$ 114,66	4,90%	5,90%
Acumulado	11,41	11,41%	9,78%			14,66%	26,07%

* 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.

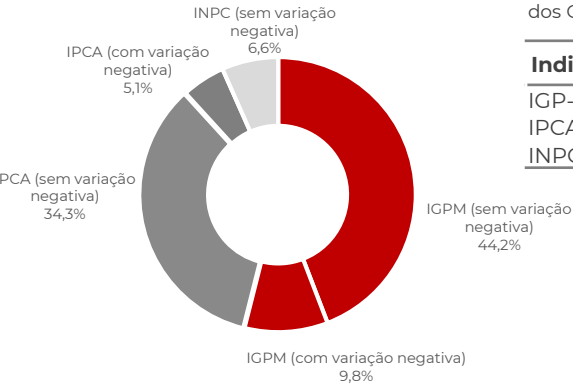
** A rentabilidade da cota foi corrigida pelo preço de subscrição da 2ª emissão e seu devido fator de proporção.

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de Agosto 74,5% do Patrimônio Líquido do Fundo estava alocado. 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	12,76%	53,53%
IPCA	11,11%	39,75%
INPC	11,80%	6,72%

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

Setembro 2020

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA - CRIs

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA	ago-30	24.425.781,76	6,33%	4,0	53%	N/A*	8%	68%
CRI Resort do Lago	Fortesec (Mez.)	14,00%	IGP-M	jun-27	25.287.347,37	6,55%	2,8	41%	241%	66%	57%
	Fortesec (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.666.243,80	0,43%	2,8	19%			
CRI My Mabu	Fortesec (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	11.218.512,52	2,91%	1,3	32%	135%	100%	69%
	Fortesec (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	12.119.958,43	3,14%	1,4	17%			
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen.)	9,50%	IPCA	mai-25	22.905.836,98	5,93%	2,7	39%	559%	45%	61%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen.)	9,50%	IGP-M	nov-25	18.428.853,69	4,77%	2,1	51%	356%	75%	68%
	Fortesec (Sub.)	16,64%	IGP-M		496.500,13	0,13%	2,7	58%			
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen.)	11,80%	INPC	nov-29	18.380.188,87	4,76%	3,9	47%	196%	100%	100%
CRI Ondas Praia Resort II	Fortesec (Sen.)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.261.064,41	4,73%	2,6	55%	231%	71%	97%
CRI Morro da Mata	Isec (única)	10,50%	IGP-M (-)	ago-20	16.374.313,28	4,24%	4,0	56%	N/A*	100%	98%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen.)	11,25%	IPCA	set-24	12.561.837,93	3,25%	1,9	37%	602%	77%	61%
	Fortesec (Sub.)	18,91%	IPCA	set-24	1.980.235,08	0,51%	1,7	52%			
CRI Loteamentos Olimpo	Isec (única)	10,00%	IPCA (-)	jul-32	14.213.664,05	3,68%	4,7	54%	120%	14%	86%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	14.035.741,45	3,63%	4,0	58%	160%	100%	95%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.837.899,86	1,25%	2,3	15%	322%	94%	63%
	Fortesec (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.788.340,88	1,24%	2,1	31%			
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen.)	12,68%	IPCA	jun-27	5.292.045,82	1,37%	3,0	42%	1797%	100%	82%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen.)	12,00%	IGP-M	ago-26	8.906.523,54	2,31%	2,5	57%	189%	41%	70%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen.)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.720.774,10	1,48%	2,0	43%	N/A**	100%	91%
CRI Gramado BV	Fortesec (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	4.785.135,68	1,24%	1,1	26%	306%	97%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sênior)	8,00%	IPCA	fev-26	5.193.020,39	1,34%	2,9	37%	293%	100%	94%
CRI Eldorado	Fortesec (Sênior)	14,00%	IGP-M	jul-29	5.863.622,03	1,52%	2,4	51%	128%	82%	81%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec (Mez.)	16,00%	IPCA	mai-24	3.654.664,31	0,95%	1,5	34%	249%	99%	90%
CRI Grupo CEM	Cibrasec (Sen.)	11,28%	IGP-M (-)	out-33	4.088.430,00	1,06%	5,8	46%	319%	100%	84%
	Cibrasec (Sen.)	10,50%	IGP-M (-)	abr-27	891.750,70	0,23%	3,0	46%			
CRI Loteamento Terrazul C3	Fortesec (Sen.)	10,50%	IGP-M	jun-29	2.750.551,39	0,71%	3,4	32%	198%	100%	84%
	Fortesec (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.512.391,13	0,65%	3,4	48%			
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.835.491,55	0,48%	3,0	25%	468%	75%	63%
	Fortesec (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.932.134,10	0,50%	3,4	50%			
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen.)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.269.422,11	0,33%	3,0	18%	299%	100%	87%
Overview da carteira de CRIs		12,03%	Inflação	-	276.678.277,34	71,65%	2,93	44%	319%	72%	77%

A razão de garantia não é aplicável, uma vez que o CRI ainda não teve pagamento de PMT

**Operação estruturada como bullet

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo
FII	FII RBR Private (RBRV11)	-	-	-	12.324.555	3,19%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	88%	CDI	-	97.174.166	25,16%

Setembro 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>

Setembro 2020

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>

Setembro 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>

Setembro 2020

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>

Setembro 2020

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>

Setembro 2020

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>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi FIX URBANISMO LAGUNA

Porto Nacional - TO



SEGMENTO	Loteamento
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>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado - RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Única

TAXA IPCA + 12,00% a.a.

PMT Mensal

INCORP. WPA & Laghetto

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE (65%);
- Fiança dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);
- Direito a troca de empresa de comercialização (vendas) e obras

O CRI tem como lastro os recebíveis do empreendimento de multipropriedade Chateau Du Golden, localizado em Gramado (RS). O empreendimento possui como sócios os grupos WPA e Laghetto. O Grupo WPA, parte da W Palmerson Holding, possui mais de 5 décadas de experiência na área de projetos imobiliários e turísticos, totalizando até o momento mais de 5 mil apartamentos/lotos. Grupo Laghetto possui forte presença na região Sul do Brasil, com a maior rede de hotéis da Serra Gaúcha.

<https://goo.gl/maps/Q69taZ1uFfz3R9uZ9>

CRI MORRO DA MATA

Salto- SP



SEGMENTO Loteamento

COTA Única

TAXA IPCA + 10,50% a.a.

PMT Mensal

INCORP. EPM
Empreendimentos

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 do loteamento Morro da Mata, em Salto – SP. O loteamento residencial já foi entregue, com lotes a partir de 180m².

<https://goo.gl/maps/Wx8cZXPmqwkbyevz6>

Setembro 2020

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
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.	Documentos assinados, pendente registro nos cartórios para liquidação.
CRI Multipropriedade GO	R\$ 12,00	R\$ 41,50	IGP-M	12,00%	72 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO.	Documentos assinados, pendente registro nos cartórios para liquidação.
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 final de diligência e 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 final de diligência e estruturação dos documentos.
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 no estado do Mato Grosso.	Em fase intermediária de diligência e 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 no estado de Alagoas.	Em fase intermediária de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Chateau du Golden (2ª Tranche)	R\$ 7,85	R\$ 30,25	IPCA	12,00%	120 meses	Operação foi estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de multipropriedade em Gramado - RS	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes e evolução das obras para liberação de tranches adicionais.
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.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Incorporação BA	R\$ 6,00	R\$ 22,50	IPCA	13,50%	60 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de 03 projetos de incorporação em Salvador - BA.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
TOTAL	R\$ 92,05	R\$ 269,95	Inflação +	12,24%			



Estágio Final
(~ 15 dias)



Estágio Avançado
(~ 30 dias)



Estágio Inicial
(~ 60-90 dias)

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.

Setembro 2020

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	2020
I. Receitas com CRI (a+b+d)	6.391.987	2.974.634	5.431.813	4.961.608	5.834.851	3.447.517	(2.377.032)	4.930.133	4.545.146	14.798.434	36.140.656
(a) Juros dos CRIs	2.666.361	2.364.152	2.383.876	2.108.064	2.017.428	2.030.612	2.548.054	1.884.940	2.214.850	7.414.388	20.218.337
Juros	2.620.942	2.364.152	2.383.876	2.108.064	2.017.428	2.030.612	2.316.519	1.884.940	2.214.850	7.368.970	19.941.382
Outras Receitas com CRIs	45.419	0	0	0	0	0	231.535	0	0	45.419	276.954
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	3.707.911	2.392.900	1.062.252	798.464	1.387.859	708.146	682.886	2.254.058	1.869.024	7.163.062	14.863.500
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa par	2.544.779	1.695.455	2.663.360	528.452	1.304.281	595.156	686.245	1.703.687	1.332.602	6.903.595	13.054.077
(d) Valorização dos CRIs	17.716	(1.782.418)	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	220.983	1.058.820
II. Receita com FIs (a+b)	103.465	559.930	(371.258)	492.982	(127.810)	325.003	(1.743.088)	(133.896)	(1.189.243)	292.138	(2.083.915)
(a) Distribuição de Rendimentos	73.034	73.034	79.121	79.121	79.121	79.121	85.207	97.379	101.031	225.189	746.168
(b) Valorização Cotas	30.431	486.896	(450.379)	413.862	(206.931)	245.882	(1.828.294)	(231.276)	(1.290.274)	66.948	(2.830.083)
IV. Receita Fundo Liquidez	(28.808)	120.401	187.478	205.894	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	279.071	1.652.336
V. Despesas	1.410.458	1.104.277	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	3.814.977	7.762.740
(a) Taxa de Administração	538.947	507.060	530.745	481.999	455.621	454.698	503.451	411.524	325.077	1.576.752	4.209.121
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	0	0	0	250.715	0	250.715
(c) Taxa de Performance Provis.	826.353	564.356	741.418	208.503	775.493	0	(527.900)	527.900	0	2.132.127	3.116.123
(d) Outras Despesas	45.158	32.861	28.080	13.703	13.082	28.862	8.091	10.726	6.219	106.099	186.781
Resultado Líquido - Contábil	5.056.186	2.550.689	3.947.790	4.956.279	4.696.653	3.554.688	(3.773.582)	4.111.165	2.846.471	11.554.665	27.946.338
Resultado Líquido - Caixa	3.844.908	3.148.766	4.013.591	2.217.325	2.390.441	2.487.056	3.666.044	2.944.180	3.127.263	11.007.266	27.839.574
Resultado por cota (R\$)	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	2,88	7,81
Valor distribuído	3.828.572	3.713.715	3.522.286	2.297.143	2.680.000	2.718.286	3.177.715	2.919.918	3.107.790	11.064.573	27.965.425
Distribuição por cota (R\$)	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	2,89	7,82

Onde:

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

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

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

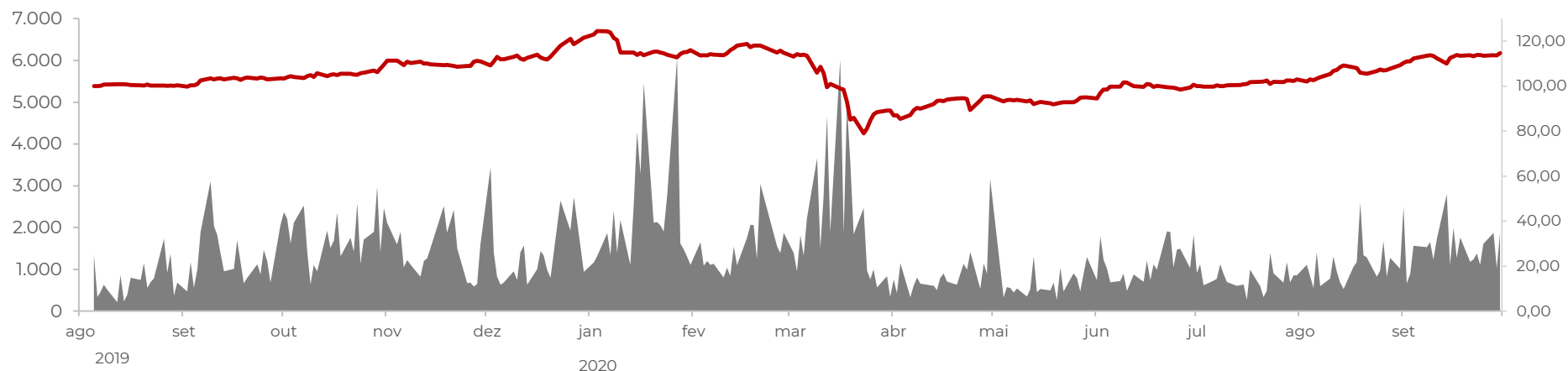
Setembro 2020

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:		jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Volume (em R\$) total		50.935.793	26.498.788	47.274.900	18.181.662	12.960.960	23.907.385	17.988.662	22.799.452	31.995.146
Quantidade de cotas negociadas		439.734	228.146	483.571	196.844	139.124	240.796	178.070	214.527	283.450
Volume (em R\$) médio diário		2.425.514	1.204.490	2.626.383	790.507	682.156	1.138.447	856.603	1.036.339	1.523.578
Variação da média diária (mês)		76%	-50%	118%	-70%	-14%	67%	-25%	21%	47%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo		13%	7%	12%	5%	3%	6%	5%	6%	8%
Valor médio de negociação por cota		115,83	116,15	97,76	92,37	93,16	99,28	101,02	106,28	112,88
Preço de fechamento		116,00	114,80	89,20	95,45	94,99	100,61	102,98	109,30	114,66
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	111,90	112,49	75,61	83,00	91,00	93,42	99,00	101,53	106,50
	Máximo	129,49	119,94	113,75	95,12	94,99	101,25	102,79	109,30	3.483,00
Quantidade de cotistas		8.374	9.370	9.564	9.923	10.236	11.119	11.359	12.107	14.366

Volume Diário (R\$ milhares)

Preço de Fechamento



ANEXO – INCORPORAÇÃO HBT11

Motivos e Benefícios – É esperado um aumento da liquidez das cotas. Adicionalmente, geração de ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os fundos de investimento (HBT11 e HBT11), pulverização da carteira de ativos, otimização da gestão e diluição de despesas.

Relações de Troca da Incorporação - As relações de troca da Incorporação foram definidas com base no valor patrimonial das cotas dos fundos em 30 de Setembro de 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\$ 159.726.645,53	180.213,80	R\$ 886,31749117	29,26%	1.583.535	8,786982
Habitat II FII (Incorporador)	R\$ 386.176.997,97	3.828.572	R\$ 100,86711128	70,74%	3.828.572	1
Habitat II (após incorporação)	R\$ 545.903.643,50	5.412.107	R\$ 100,87	100,00%	5.412.107	N/A

Alterações no Regulamento – 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 – INCORPORAÇÃO HBTT11

Principais Datas

Data Base Relações de Troca	30/09/2020
Implementação da Incorporação	01/10/2020
Data Leilão das Frações	16/10/2020

Portfólio após Incorporação

Data Base: 01/10/2020

	HABITAT I (HBTT11)	+	HABITAT II (HABT11)	=	CONSOLIDADO
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 160 MM		R\$ 386 MM		R\$ 546 MM
LIQUIDEZ B3	N/A		R\$ 1,5 MM/Dia		R\$ 1,5 MM/Dia
PULVERIZAÇÃO	17		23		36
TX. MÉDIA CRIs	11,79%		12,03%		11,94%
% ALOCADO EM CRIs	100%		72%		80%
LTV MÉDIO	27%		44%		38%
QUANTIDADE DE COTAS	180.214		3.828.572		5.412.107
VALOR PATRIMONIAL	886,32		100,87		100,87
VALOR A MERCADO	1.023,44		114,21		114,21
DURATION	2,61		2,92		2,81
OBRAS	93%		72%		80%
VENDAS	80%		77%		79%

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) 3164-6943

 Rua Min. Jesuino Cardoso, 633 - Conjunto 101 - São Paulo - SP, 04544-051

 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.



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