



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

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Setembro 2020

Setembro 2020

O Habitat I Fundo de Investimento Imobiliário está em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital (amortizações) e portanto não devem ser consideradas para o cálculo de yield e definição de preço para aquisição de quotas no mercado secundário.

PERFIL DO FUNDO

O FII Habitat I é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado (10 anos), que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.
Patrimônio Líquido	R\$ 159.726.645,53
PL Médio (12m)	R\$ 184.279.161,66
Número de Cotas	180.214
Cota Patrimonial	R\$ 886,32
Número de Cotistas	242
Prazo de Duração	10 anos (Maio/2027)
Público Alvo	Investidores em Geral
Código Negociação B3	HBT11
Taxa de Administração	0,13% a.a.
Taxa de Gestão	1,37% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. Rendimentos	Mensal
CNPJ	26.846.202/0001-42

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O FII Habitat I teve o seu período de investimentos encerrado no mês de Agosto/19 e, em linha com o previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo não pode adquirir novos CRIs.

Os 17 CRIs na carteira do fundo tem taxa média de 11,79% a.a. + Inflação (33% IPCA e 67% IGP-M) e, no mês de Setembro, o rendimento (DY) do Fundo foi de 1,87% (1170% do CDI). **O resultado acumulado desde o início do fundo (Maio de 2017) é de 50,26%, equivalente a 233,56% do CDI no período.**

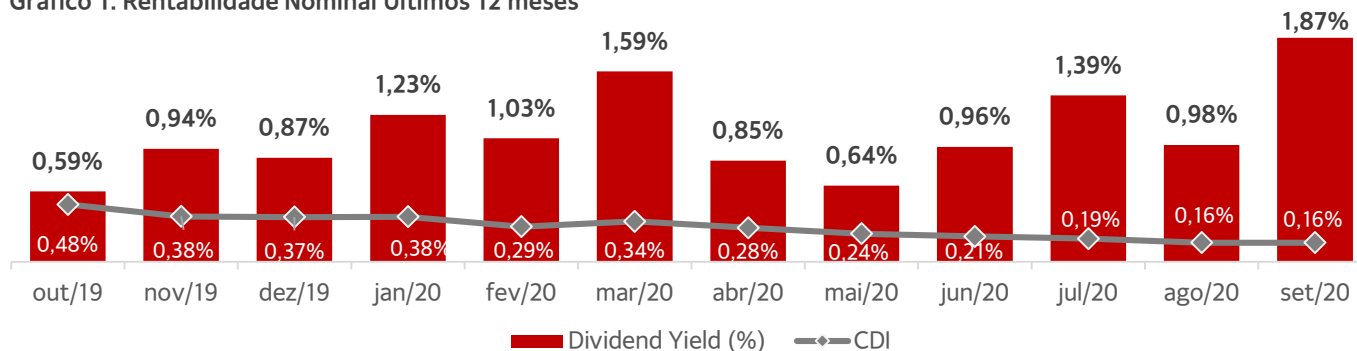
Neste mês, o destaque fica para a divulgação dos principais índices econômicos ligados a inflação no mês de setembro. O IPCA - que até então se mostrava contido, subiu para 0,64% no mês, acumulando 3,14% em 12 meses, de acordo com IBGE. O IGP-M, divulgado pela FGV, foi de 4,34% no mês, o que impacta 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).

Até o fechamento do mês de agosto, todos os nossos CRIs estão adimplentes com suas obrigações (juros e amortização). Este mês foi distribuído o valor de **R\$ 16,58 por cota** - referente aos resultados do mês de setembro - e mais R\$ 15,22 por cota, a título de amortização. O Fundo terminou o mês de setembro com 95% alocado em CRIs e 5% em Fundos de Liquidez. O percentual de caixa foi destinado para a amortização e distribuição de resultado aos cotistas, mencionadas acima.

Mediante aprovação dos cotistas em AGE, este Fundo será incorporado ao Habitat II FII a partir de 01/10/2020. Mais detalhes sobre a Incorporação estão no [Anexo "incorporação HBT11"](#) deste Relatório (páginas 13 e 14).

RESULTADO ACUMULADO

Gráfico 1: Rentabilidade Nominal Últimos 12 meses¹



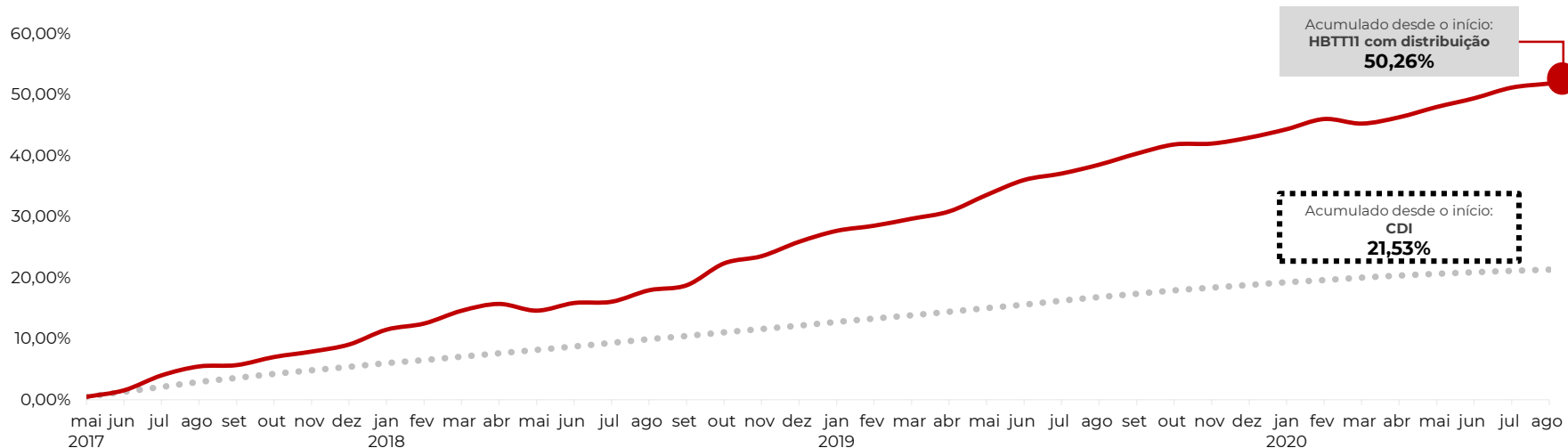
¹ Dividend Yield (%) calculado com base na Cota Patrimonial do fechamento do mês.

Setembro 2020

DRE RESUMIDO (Valores em R\$)

	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20
I. Receitas com CRI	3.913.979	1.693.484	4.152.420	3.445.376	4.031.136	2.414.954	(1.621.065)	3.820.604	3.133.938
(a) Receita com CRIs	4.069.774	3.316.044	2.486.676	2.086.700	2.477.543	2.022.593	2.292.819	3.431.825	3.582.604
(b) Valorização dos CRIs	(155.795)	(1.622.560)	1.665.744	1.358.676	1.553.593	392.361	(3.913.884)	388.779	(448.666)
II. Receitas com outros ativos	(20.585)	6.680	9.874	11.737	15.525	5.907	22.433	28.774	49.564
III. Despesas	995.309	489.656	1.018.779	876.310	1.012.992	555.547	(255.300)	836.326	697.934
Resultado Líquido - Regime Competência	2.898.085	1.210.509	3.143.514	2.580.802	3.033.668	1.865.314	(1.343.332)	3.013.052	2.485.568
Resultado Líquido - Regime Caixa	2.385.615	1.796.023	2.772.631	1.791.682	1.161.829	1.380.951	2.671.452	2.107.495	2.517.673
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	13,24	9,97	15,39	9,94	6,45	7,66	14,82	11,69	13,97
Valor distribuído de rendimentos	2.987.945	1.621.924	2.342.779	1.621.924	1.081.283	1.441.710	2.883.421	1.982.352	2.522.993
Distribuição por cota (R\$)	16,58	9,00	13,00	9,00	6,00	8,00	16,00	11,00	14,00
Valor distribuído de amortização	2.742.854	1.982.352	1.261.497	1.982.352	2.522.993	2.162.566	9.731.545	7.388.766	13.876.463
Distribuição por cota (R\$)	15,22	11,00	7,00	11,00	14,00	12,00	54,00	41,00	77,00

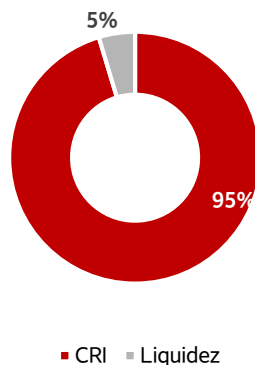
Gráfico 2: Performance Histórica ³



Setembro 2020

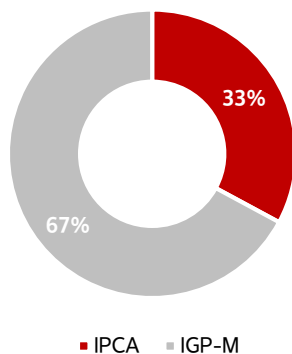
ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Em ago/19, encerrou-se o período de investimento do Fundo, não sendo realizadas novas alocações em CRIs. Ao final do mês de agosto, 95% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa será destinado para cobrir amortização, distribuição de resultado e despesas do mês que será pago em outubro/20.



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 10 estados brasileiros, sendo que a maior concentração encontra-se na região do Centro Oeste – aproximadamente 34% do Patrimônio Líquido do Fundo.



Fonte: Habitat Capital Partners

TAXA MÉDIA DOS CRIs	
IPCA	11,75%
IGPM	11,81%

Setembro 2020

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Razão Garantia PMT	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec	12,00%	IGP-M	abr-24	21.649.661,76	12,92%	3,05	18%	549%	66%	57%
CRI Grupo Cem	Cibrasec	10,50%	IGP-M	abr-27	19.846.637,65	11,85%	3,11	43%	319%	100%	84%
CRI Cemara	Fortesec	11,30%	IPCA	nov-26	17.053.977,76	10,18%	2,90	26%	283%	99%	81%
CRI Pôr do Sol	Fortesec	11,00%	IGP-M	jul-27	15.142.925,72	9,04%	2,37	19%	289%	100%	89%
CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa	Fortesec	11,00%	IPCA	abr-24	13.062.825,21	7,80%	1,64	26%	311%	99%	90%
CRI Reserva Ville	Fortesec	12,68%	IGP-M	nov-26	11.884.315,72	7,09%	2,82	24%	232%	100%	84%
CRI Grupo Lírios	Fortesec	12,32%	IPCA	nov-26	10.807.390,58	6,45%	2,89	15%	387%	100%	80%
CRI Loteamento Top Park	Fortesec	11,10%	IGP-M	mai-27	9.273.220,67	5,53%	3,09	33%	185%	100%	96%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec	12,68%	IGP-M	mar-27	8.742.762,53	5,22%	3,02	33%	70%	70%	37%
CRI Reserva Ville (SUB)	Fortesec	15,00%	IGP-M	nov-26	5.916.744,41	3,53%	2,74	37%	147%	100%	84%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec	12,00%	IGP-M	jul-26	4.487.103,76	2,68%	3,09	31%	204%	98%	95%
CRI THCM (MEZ SUB)	Fortesec	14,68%	IPCA	jul-26	4.140.190,91	2,47%	2,69	41%	263%	100%	99%
CRI THCM (SR)	Fortesec	10,68%	IPCA	jul-26	3.968.245,35	2,37%	2,79	17%	671%	100%	99%
CRI Parque dos Girassóis	Fortesec	13,50%	IGP-M	abr-27	3.320.088,92	1,98%	2,93	5%	595%	80%	61%
CRI Resid. Morada Verde	Fortesec	11,50%	IGP-M	nov-26	3.043.012,58	1,82%	2,90	34%	285%	100%	98%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec	10,50%	IGP-M	abr-27	2.164.109,56	1,29%	2,94	30%	198%	100%	84%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec	12,68%	IPCA	mar-26	1.845.681,69	1,10%	1,44	N/A*	N/A*	100%	91%
CRI THCM (MEZ SR)	Fortesec	12,68%	IPCA	jul-26	1.564.593,09	0,93%	2,81	23%	476%	100%	99%
CRI Natural Ville	Fortesec	12,68%	IGP-M	out-26	1.768.758,60	1,06%	2,77	24%	460%	100%	92%
CRI Buena Vista	Fortesec	16,25%	IGP-M	dez-23	60.251,06	0,04%	1,57	3%	422%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,79%	Inflação	-	159.742.498	95,3%	2,61	27%	324%	93%	80%

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

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas – GO



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 12,0% a.a.
PMT	Mensal c/ carência de amort. até Jul/21
INCORP.	Incorpore Soluções

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Resort do Lago, empreendimento de multipropriedade com 368 apartamentos (7.514 frações) em Caldas Novas – considerada a maior estância hidrotermal do mundo. A 1ª etapa (156 apartamentos) foi entregue em Dezembro/2017 e já está operacional

<https://goo.gl/maps/p8zuExKjD2EtHgT7>

CRI GRUPO CEM

Rio Verde – GO, Votuporanga – SP, Araraquara – SP, Piracicaba – SP, Mirassol – SP, São José do Rio Preto – SP, Garça – SP, Icém – SP, Dumont – SP, Igarapava – SP, São Joaquim da Barra – SP, Pedregulho – SP, Taquaritinga – SP, Ituverava – SP, Taiúva – SP, Nova Odessa – SP



SEGMENTO	Loteamento / Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 10,50% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Grupo CEM

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas de 06 SPEs;
- Alienação fiduciária de 130 lotes;
- Aval dos sócios pessoa física e jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 23 loteamentos/condomínios fechados. Deste total, 21 já foram entregues e tem TVO (Termo de Verificação de Obra) expedido e dois estão em obras: Jardim Miraflores e Condomínio Vale das Araras.

<https://goo.gl/maps/eE94n5N4NTppgDJv7>
<https://goo.gl/maps/Jdp9AkamyQTzUZVb8>
<https://goo.gl/maps/DjYjqRnc4drFzMC37>

CRI CEMARA

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



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 11,3% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Cemara Loteamentos

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança e Coobrigação dos sócios;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 04 loteamentos, com VGV total de R\$215,8 milhões. Dois já foram entregues e os outros dois estão em fase de finalização de obra (Jardim Girassol e o Parque BelleVille)

<https://goo.gl/maps/mgVWS2TKETU4Ct1u6>
<https://goo.gl/maps/z6aScsDiocWKgyuQ8>
<https://goo.gl/maps/fHg8vXcF1DFVUZx7A>
<https://goo.gl/maps/z1auFpd4JpqEEbye6>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI PÔR DO SOL

Sorriso – MT, Rondonópolis – MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Por do Sol

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da empresa desenvolvedora dos projetos;
- Alienação fiduciária de 20 lotes;
- Aval dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos (Residencial Santa Clara e Residencial Parque das Laranjeiras) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 2.472 lotes e R\$332,7milhões de VGV. Um dos empreendimentos está localizados em Sorriso (MT), município considerado o maior produtor agrícola do país e maior produtor de soja global.

<https://goo.gl/maps/GDck9SYf3epCNs8W6>

<https://goo.gl/maps/C8VJNhozWwRpi8iy7>

CRI WYNDHAM GRAMADO TERMS RESORT & SPA

Gramado – RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 11,00% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Gramado Parks

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Fiança e Coobrigação dos sócios;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Gramado Termas Resort & Spa, empreendimento de multipropriedade com 464 apartamentos (7.449 frações), parcialmente entregue em Dezembro de 2018. Atualmente, 309 apartamentos estão sendo habitados e 155 estão em fase de acabamento. A gestão hoteleira do empreendimento é feita pela rede Wyndham Hotels e Resorts.

<https://goo.gl/maps/kmdh67yZvLFg6Ppc6>

CRI RESERVA VILLE

Caldas Novas – GO



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Subordinada
TAXA	IGP-M + 12,68% a.a. IGP-M + 15,00% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	W Palmerston

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do empreendimento Reserva Ville, bairro planejado com um total de 1.812 lotes e obras finalizadas.

<https://goo.gl/maps/FTbDrWmxqWZJ92vW6>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis – MT, Sinop – MT, Anápolis – GO



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

TAXA IPCA + 12,32% a.a.

PMT Mensal

INCORP. Grupo Lírios

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança dos sócios pessoa jurídica;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 03 loteamentos (Parque dos Lírios, Jardim Araguaia e Residencial Rio Jordão) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 2.106 lotes e aproximadamente R\$ 134,2 milhões de VGV.

<https://goo.gl/maps/ycP7d6RBnrCQbNSr7>
<https://goo.gl/maps/VeKPSD4dvP3DHgGPA>
<https://goo.gl/maps/c2CLzwtakNr1SY8H8>

CRI LOTEAMENTO TOP PARK

Luis Eduardo Magalhães – BA



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

TAXA IGP-M + 11,0% a.a.

PMT Mensal

INCORP. BMF Engenharia

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Loteamento Top Park, empreendimento entregue em Novembro de 2018 com um total de 992 lotes e aproximadamente R\$ 49 milhões de VGV.

<https://goo.gl/maps/pQLk9BcxvhK4vRLT9>

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru – PE



SEGMENTO Incorporação

COTA Sênior

TAXA IGP-M + 12,68% a.a.
Mensal c/ carência de juros até Set./19 e de amort. até Mar/20

PMT

INCORP. Brascon

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do Condomínio Leão Dourado, empreendimento de incorporação com 202 apartamentos.

<https://goo.gl/maps/zib6YeAqXLGRnUw7>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei - MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 12,0% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Excelso

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Jardim Novo Horizonte, loteamento com 613 lotes e R\$ 29,6 milhões de VGV, que conta com 613 unidades. O empreendimento está em fase de finalização de obras, atualmente aguardando a aprovação dos projetos elétricos junto à concessionária de energia elétrica.

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

CRI THCM

Pirassununga - SP, Santa Bárbara D'Oeste - SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior/Mez. Sênior/ Mez. Subordinada
TAXA	IPCA + 10,68% a.a. IPCA + 12,68% a.a. IPCA + 14,68% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	THCM

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de 03 loteamentos (Terrazul BA, Jardim Treviso e Terrazul SM) já entregues e parcialmente adensados, com um total de 1.022 lotes.

<https://goo.gl/maps/3ThmPRUZVEBeazSXA>
<https://goo.gl/maps/F9xeVgt3HmMAARbS6>
<https://goo.gl/maps/YA88MAB5ek2kpZ17A>

CRI PARQUE DOS GIRASSÓIS

Campo Novo dos Parecis - MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 13,5% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Grupo União do Lago

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação de Imóvel em Porto Nacional - TO;
- Fiança dos sócios pessoa física majoritários;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento Parque dos Girassóis, que tem um total de 1.391 lotes e R\$ 117 milhões de VGV. O empreendimento está localizado no município de Campo Novo dos Parecis (MT), quarto maior produtor agrícola do país.

<https://goo.gl/maps/pkZjeBVSrKbumdM88>

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru - PE



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

TAXA IGP-M + 11,5% a.a.

PMT Mensal

INCORP. A&C Lima

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Residencial Morada Verde, loteamento com 285 lotes, que teve as obras concluídas em Janeiro de 2019 – pendente apenas a expedição do TVO.

<https://goo.gl/maps/CsEntry7CaMC7fPu8>

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar - SP



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

TAXA IGP-M + 10,5% a.a.

PMT Mensal

INCORP. THCM

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), com 218 lotes. O empreendimento está localizado no município de Cajamar (SP), onde estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.

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

CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa - SP



SEGMENTO Condomínio Fechado

COTA N/A

TAXA IPCA + 12,68% a.a.

PMT Mensal

INCORP. N/A

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária dos Lotes;

Operação de *True Sale* sem coobrigação do Cedente, lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis de 23 lotes do condomínio fechado Jardins da Cidade, desenvolvido pela Cia. City. Deste total, 10 lotes já foram quitados – os demais estão alienados fiduciariamente em garantia da operação.

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

Setembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,5% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Forma

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária do imóvel do projeto e de outros 02 imóveis em Parnamirim - RN;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (03 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Residencial Morada Verde, condomínio fechado com 120 lotes. As obras foram concluídas em Junho de 2019, e está pendente apenas a ligação das redes de água e energia elétrica. O excedente do fluxo mensal dos recebíveis será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

<https://goo.gl/maps/sh4xStQGTyRqk2p89>

CRI BUENA VISTA

Porto Nacional - TO



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 16,25% a.a.
PMT	Mensal
INCORP.	Grupo União do Lago

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque Residencial Buena Vista, loteamento já entregue com um total de 1.232 lotes e R\$ 114 milhões de VGV.

<https://goo.gl/maps/c7eQv9QXecNX5Swm9>

Setembro 2020

DRE DETALHADO (Valores em R\$)

	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre
I. Receitas com CRI (a+b+d)	3.913.979	1.693.484	4.152.420	3.445.376	4.031.136	2.414.954	(1.621.065)	3.820.604	3.133.938	9.759.883
(a) Juros dos CRIs	1.429.160	1.428.141	1.560.552	1.467.247	1.396.006	1.406.331	1.788.799	1.464.934	1.808.544	4.417.853
Juros dos CRIs	1.429.160	1.426.066	1.560.552	1.465.140	1.396.006	1.406.331	1.592.501	1.464.934	1.808.544	4.415.778
Outras Receitas com CRIs	0	2.075	0	2.107	0	0	196.298	0	0	2.075
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	2.640.614	1.887.904	926.124	619.453	1.081.538	616.262	504.021	1.966.891	1.774.060	5.454.641
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa para distribuir*	1.972.349	850.858	2.220.985	1.189.009	763.291	524.260	604.920	1.450.113	1.357.500	5.044.191
(d) Valorização dos CRIs	(155.795)	(1.622.560)	1.665.744	1.358.676	1.553.593	392.361	(3.913.884)	388.779	(448.666)	(112.611)
II. Receita Fundo Liquidez	(20.585)	6.680	9.874	11.737	15.525	5.907	22.433	28.774	49.564	(4.031)
III. Despesas	995.309	489.656	1.018.779	876.310	1.012.992	555.547	(255.300)	836.326	697.934	2.503.744
(a) Taxa de Administração	205.051	207.093	228.625	210.013	200.157	202.820	242.454	205.512	267.267	640.770
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	653.374	800.526	339.146	(506.240)	619.858	418.677	0
(c) Taxa de Performance Provis.	788.465	269.001	784.493	0	0	0	0	0	0	1.841.959
(d) Outras Despesas	1.793	13.562	5.660	12.924	12.309	13.581	8.486	10.957	11.990	21.015
Resultado Líquido - Contábil	2.898.085	1.210.509	3.143.514	2.580.802	3.033.668	1.865.314	(1.343.332)	3.013.052	2.485.568	7.252.108
Resultado Líquido - Caixa	2.385.615	1.796.023	2.772.631	1.791.682	1.161.829	1.380.951	2.671.452	2.107.495	2.517.673	6.954.269
Resultado por cota (R\$)	13,24	9,97	15,39	9,94	6,45	7,66	14,82	11,69	13,97	38,59
Valor distribuído de rendimentos	2.987.945	1.621.924	2.342.779	1.621.924	1.081.283	1.441.710	2.883.421	1.982.352	2.522.993	6.952.649
Distribuição por cota (R\$)	16,58	9,00	13,00	9,00	6,00	8,00	16,00	11,00	14,00	38,58
Valor distribuído de amortização	2.742.854	1.982.352	1.261.497	1.982.352	2.522.993	2.162.566	9.731.545	7.388.766	13.876.463	5.986.703
Distribuição por cota (R\$)	15,22	11,00	7,00	11,00	14,00	12,00	54,00	41,00	77,00	33,22

Onde:

Resultado Líquido - Contábil = I + II - III

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

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

Setembro 2020

ANEXO – INCORPORAÇÃO HBTT1

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 (HBTT1 e HABT1), 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	95%		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, atestando que o empreendimento está pronto para ser habitado e foi construído em conformidade com as exigências legais estabelecidas pelo município, em especial o Código de Obras, e refletindo o projeto aprovado inicialmente. O ato de conclusão de obra tem o objetivo de atestar que a obra encontra-se regular com as instalações elétricas e de água e segura para ocupação dos futuros moradores.

LTV (*Loan to Value*) – É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 30% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

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

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

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

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

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

NOTA SOBRE O GESTOR

A Habitat Capital Partners Asset Management é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM focada no mercado de Fundos. A estratégia de investimentos da gestora se baseia nos seguintes pilares:

- ✓ **Originação** em todas as regiões do Brasil;
- ✓ **Diferenciação setorial** com capacidade de entender setores pouco atendidos (loteamentos e multipropriedade), garantindo acesso a operações exclusivas;
- ✓ **Modelo de estruturação ‘não-negociável’** com incorporação de modelo de garantias, *covenants* e padrão de diligência em todas as operações de CRI;
- ✓ **Controle integrado** e acompanhamento recorrente das operações investidas;

Setembro 2020

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

E-mail: ri@habitatcp.com.br

Rua Ministro Jesuino Cardoso, 663 – CJ 101
CEP: 04544-051 | Vila Olímpia, São Paulo - SP
Tel: +55 (11) 3164-6943 | habitatcp.com.br

Este material foi preparado pela Habitat Capital Partners, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de Seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor antes de investir seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

