



HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FII - (B3: HABT11)

HABITAT
CAPITAL PARTNERS

Relatório Mensal

Novembro 2020

PERFIL DO FUNDO

O Habitat Recebíveis Pulverizados 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\$ 549.058.150,09
Número de Cotas	5.411.982
Cota Patrimonial	R\$ 101,45
Número de Cotistas	18.447
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código B3	HABT11
Taxa de Adm.	até 0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,10% 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

O IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo) do mês de novembro, de acordo com o IBGE, apresentou aumento de 0,89% comparado ao mês anterior, maior alta para o mês em 5 anos, acumulando 4,31% em 12 meses. O Bacen divulgou a decisão da manutenção da taxa básica de juros em 2% a.a. As notícias sobre as vacinas para o combate da Covid-19 alteraram o ânimo do mercado, sendo que o IBOV valorizou 15,90% no mês e o IFIX 1,51%.

O Fundo encerrou o mês de Novembro com 69,19% do seu PL alocado em CRIs, com taxa média de inflação + 11,65% a.a., distribuídos em 34 operações distintas.

A alocação ficou abaixo do mês anterior em razão do pré pagamento de duas operações do portfólio: CRI Grupo CEM e CRY My Mabu. As duas operações, que somadas correspondiam a R\$ 48,6 milhões (8,85% do PL do Fundo) tinham multa de pré-pagamento equivalente a 5,00% e 2,00%, respectivamente, que totalizaram R\$ 1,75M gerando um incremento de resultado de R\$0,32 por cota.

No caso do CRI Grupo CEM, analisamos a nova operação (renegociada) porém entendemos que a nova taxa não estava adequada ao risco – no momento da análise, a cota sênior tinha um LTV de aproximadamente 49% com taxa de IPCA + 7,5% e a carteira consolidada dos 32 loteamentos apresentava inadimplência superior a 22%. Para fins de comparação, nosso pipeline possui taxa média de Inflação + 11,7%.

Reforçamos o comentário do mês anterior de que é inerente que no cenário atual, com taxa de juros na mínima histórica, aconteçam renegociações de dívidas. Cabe lembrar, porém que as operações tem uma duration média de 5 anos e não têm liquidez no mercado secundário. Portanto, encarteirar operações com baixo spread de crédito, ainda mais se considerarmos as expectativas (segundo relatório do Bacen Focus) de aumento de juros para os próximos anos, prejudicará o retorno futuro do Fundo. Entendemos que mesmo com caixa aquém do esperado, devemos perseguir spreads justos ao risco das operações que financiamos. Além de continuar a originar operações para suprir tais renegociações, com taxas adequadas, os novos CRIs mandatados estão sendo estruturadas com multas mais altas e proteções adicionais para mitigar o risco de pré-pagamento.

Neste momento, temos um pipeline de 231MM em 8 operações de CRIs com taxa média de inflação + 11,50%, e 61,90MM em tranches adicionais de operações que já constam no portfólio e que deverão ser liquidadas conforme avanço de obras e/ou vendas – sendo R\$20,85MM previstos para os próximos 90 dias. **Nossa expectativa é que em janeiro o Fundo esteja com nível de caixa perto de 12,7% do patrimônio do Fundo, sem considerar possíveis pré pagamentos no decorrer deste período.**

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

A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 em 11 de Dezembro, referente ao mês de Novembro de 2020, foi de R\$ 1,85 por cota, um yield anualizado de 23,31%. Desde o início do Fundo em 29 de julho de 2019, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$14,57/cota. O incremento do dividendo em relação ao mês anterior se deve às multas de pré-pagamento das operações mencionadas acima e dos índices de inflação.

Eventos Subsequentes

No dia 11 de dezembro de 2020, foi enviado aos nossos investidores uma [Consulta Formal](#) para deliberar sobre a alteração do Regulamento, especificamente para criar uma nova categoria de ativos a ser denominada “Outros Ativos”, por meio da qual o Fundo poderá investir até 16,5% do seu Patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI(s)”) os quais não estarão sujeitos aos Critérios de Elegibilidade dos “Ativos Alvo”.

Do ponto de vista da Gestão, a deliberação beneficiará o Fundo, possibilitando maior flexibilidade de gestão do portfólio, considerando que temos visto oportunidades com relação risco-retorno atrativas e que não se enquadram no nosso regulamento.

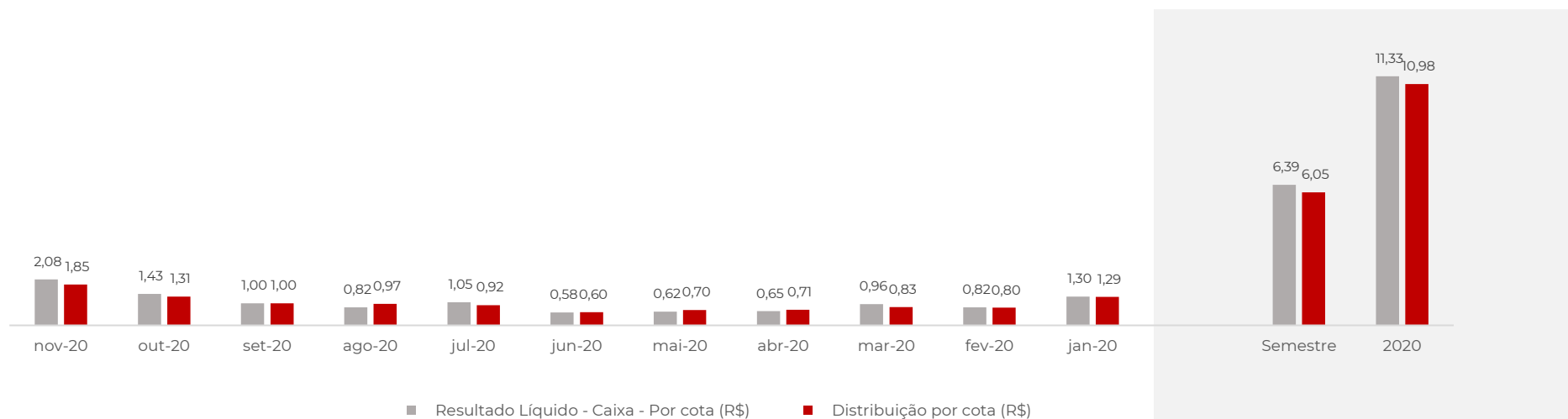
Além dessa alteração, estamos formalizando em regulamento a não cobrança de taxa de gestão sobre o percentual em fundos renda fixa que exceder 10% do PL – o que já implementamos desde o mês de outubro.

Novembro 2020

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	nov-20	out-20	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	Semestre	2020
I. Receitas com CRI	13.630.625	10.825.204	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	39.254.263	60.596.485
(a) Receita com CRIs	16.659.840	13.026.588	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	44.263.879	64.768.264
(b) Valorização dos CRIs	(3.029.215)	(2.201.384)	17.716	(1.782.418)	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	(5.009.615)	(4.171.779)
II. Receitas com outros ativos	81.844	642.260	74.657	680.332	(183.780)	698.876	105.998	590.730	(1.412.908)	131.181	(1.116.664)	1.295.312	292.525
III. Despesas	2.809.250	2.113.481	1.410.458	1.104.277	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	8.737.709	12.685.471
Resultado Líquido - Regime Competência	10.903.219	9.353.983	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	31.811.866	48.203.539
Resultado Líquido - Regime Caixa	11.282.039	7.749.044	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	30.038.349	46.870.657
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	2,08	1,43	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	6,39	11,33
Valor distribuído	10.012.398	7.089.860	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	28.166.831	45.067.683
Distribuição por cota (R\$)	1,85	1,31	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	6,05	10,98



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

Novembro 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		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)
* ago/19	0,49	0,49%	5,61%
set/19	0,61	0,61%	7,32%
out/19	0,78	0,78%	8,55%
nov/19	0,78	0,78%	9,83%
dez/19	0,93	0,93%	11,72%
jan/20	1,29	1,29%	14,78%
fev/20	0,80	0,80%	11,20%
mar/20	0,83	0,83%	9,51%
abr/20	0,71	0,71%	8,95%
mai/20	0,70	0,70%	8,82%
jun/20	0,60	0,60%	7,20%
jul/20	0,92	0,92%	10,08%
ago/20	0,97	0,97%	11,64%
set/20	1,00	1,00%	12,00%
out/20	1,31	1,31%	15,72%
nov/20	1,85	1,85%	23,31%
Acumulado	14,57	14,57%	10,96%

Período	RETORNO TOTAL		
	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
ago/19	R\$ 100,40	0,40%	0,89%
set/19	R\$ 103,49	3,08%	3,69%
out/19	R\$ 109,45	5,76%	6,54%
nov/19	R\$ 110,98	1,40%	2,18%
dez/19	R\$ 121,50	9,48%	10,41%
* jan/20	R\$ 116,00	-0,86%	0,43%
fev/20	R\$ 114,80	-1,03%	-0,23%
mar/20	R\$ 89,20	-22,30%	-21,47%
abr/20	R\$ 95,45	7,01%	7,72%
mai/20	R\$ 94,99	-0,48%	0,22%
jun/20	R\$ 100,61	5,92%	6,52%
jul/20	R\$ 102,98	2,36%	3,28%
ago/20	R\$ 109,30	6,14%	7,11%
set/20	R\$ 114,66	4,90%	5,90%
out/20	R\$ 114,29	-0,32%	0,99%
nov/20	R\$ 122,01	6,75%	8,60%
Acumulado		22,01%	36,58%

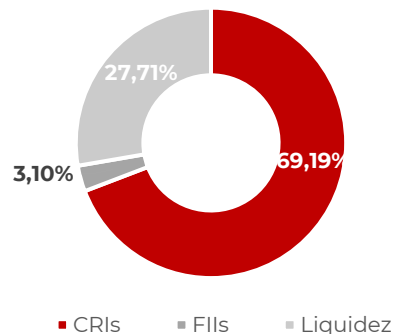
* O valor de R\$1,10 distribuído por cota no mês de Setembro é referente ao lucro caixa acumulado dos meses de Agosto e Setembro/2019 (R\$0,49 e R\$ 0,61, respectivamente). Optamos por demonstrar estes valores separadamente para que não haja distorções na demonstração de DY mensal e anualizado.

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

Novembro 2020

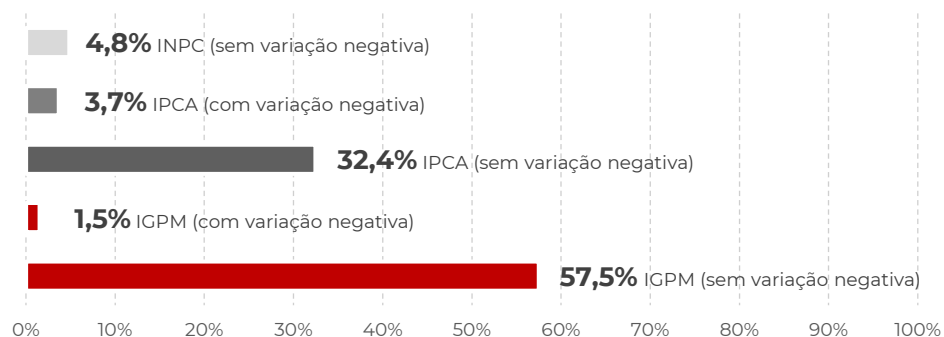
ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de Novembro 69,19% do Patrimônio Líquido do Fundo estava alocado em ativo alvo. O investimento em FII tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa que será utilizado em aquisições de CRIs futuramente.



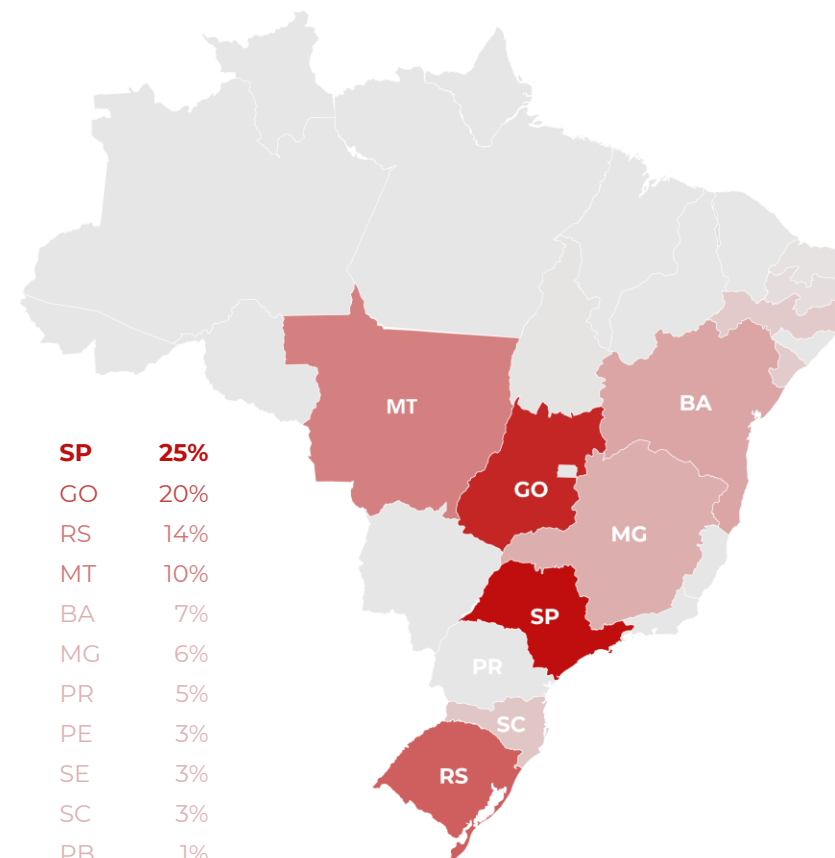
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

Por indexador, o portfólio está indexado nos seguintes indicadores:



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

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



Novembro 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	26.560.899,85	4,84%	2,6	41%	207%	66%	56%
	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	abr-27	24.629.708,36	4,49%	2,7	19%	472%		
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA	ago-30	23.156.360,84	4,22%	3,1	59%	126%	12%	88%
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen)	9,50%	IPCA	mai-25	22.631.430,86	4,12%	2,6	37%	506%	53%	61%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M	nov-25	19.003.252,36	3,46%	2,3	51%	324%	75%	68%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M		512.484,99	0,09%	2,3	58%	195%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.681.869,55	3,40%	2,4	55%	204%	74%	96%
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen)	11,80%	INPC	nov-29	18.424.117,58	3,36%	3,8	47%	194%	100%	100%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	12.121.222,34	2,21%	2,6	26%	298%		
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.045.952,46	1,10%	2,5	40%	170%	100%	84%
CRI Cemara	Fortesec (Sen)	11,30%	IPCA	nov-26	16.656.730,44	3,03%	2,7	36%	134%	99%	95%
CRI Morro da Mata	Isec (única)	10,50%	IGP-M	ago-20	15.095.871,41	2,75%	3,7	51%	179%	100%	100%
CRI Pôr do Sol Urbanizações	Fortesec (Sen)	11,00%	IGP-M	jul-27	15.181.757,35	2,77%	2,2	21%	304%	100%	89%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	12.112.406,69	2,21%	1,7	37%	191%	77%	60%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.915.966,14	0,35%	1,6	53%	122%		
CRI Loteamentos Olimpo	Isec (única)	10,00%	IPCA (-)	jul-32	14.008.636,28	2,55%	4,6	54%	142%	51%	86%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	13.884.609,96	2,53%	3,8	57%	166%	100%	96%
CRI Lagoa Eco Towers	Gaia (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	11.800.639,70	2,15%	1,8	17%	N/A	29%	39%
CRI Grupo Lírios	Fortesec (Sen)	12,32%	IPCA	nov-26	10.443.518,78	1,90%	2,7	15%	400%	100%	80%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.663.832,82	0,85%	2,3	14%	315%	96%	64%
	Fortesec (Sub)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.617.520,82	0,84%	2,1	29%	150%		
CRI Loteamento Top Park	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	9.606.847,39	1,75%	2,9	36%	169%	100%	98%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.220.428,24	1,68%	2,4	58%	162%	51%	72%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	9.192.797,59	1,67%	2,8	38%	121%	70%	37%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	5.076.262,98	0,92%	3,3	31%	574%	100%	84%
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.598.133,91	0,47%	3,3	47%	298%		
CRI Porto Poxim	Isec (única)	12,00%	IPCA	nov-30	7.062.062,60	1,29%	0,0	43%	N/A	19%	44%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.777.464,58	1,05%	1,8	56%	N/A**	100%	91%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	4.504.058,93	0,82%	2,9	39%	633%	100%	96%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.471.335,41	0,81%	2,9	32%	223%	100%	95%
CRI Gramado BV	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	4.167.883,19	0,76%	1,0	21%	301%	100%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	4.938.126,27	0,90%	2,0	35%	299%	100%	94%
CRI Eldorado	Fortesec (Sen)	14,00%	IGP-M	jul-29	5.997.394,72	1,09%	2,3	51%	441%	82%	84%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.832.503,49	0,33%	2,9	25%	632%	76%	63%
	Fortesec (Sub)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.955.780,45	0,36%	3,3	51%	423%		
CRI Parque dos Girassóis	Fortesec (Sen)	13,50%	IGP-M	abr-27	3.427.338,58	0,62%	2,7	5%	677%	94%	70%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.131.342,97	0,57%	2,7	33%	271%	100%	98%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.766.598,27	0,32%	1,2	N/A***	N/A***	100%	91%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.670.164,49	0,30%	2,4	26%	432%	100%	92%
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.292.594,29	0,24%	2,1	18%	301%	100%	87%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	48.611,61	0,01%	1,4	3%	500%	100%	63%

Overview da carteira de CRIs

11,65% **Inflação** **-** **379.886.519,54** **69,19%** **2,7** **40%** **271%** **76%** **77%**

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

**Operação estruturada como bullet

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



Novembro 2020

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIIs	FIIs de Recebíveis	17.023.947	3,10%
HGCR11	CSHG Real Estate FII	338.404	0,06%
KNIP11	Kinea Indices Precos FII	1.119.000	0,20%
MXRF11	Maxi Renda FII	1.587.000	0,29%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade	925.328	0,17%
RBRY11	RBR Private Credito Imob	12.536.355	2,28%
VGIR11	Valora RE III	517.860	0,09%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	162.158.486	29,53%

Novembro 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

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 CHÂTEAU DU GOLDEN

Gramado - RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Única

TAXA IPCA + 12,00% a.a.

PMT Mensal

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/lotês. 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 GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Gramado - RS



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior

TAXA IPCA + 9,5% a.a.

PMT Mensal

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>

Novembro 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

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 ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro – BA



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

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>

CRI RESIDENCIAL MONTE LÍBANO

Sorriso - MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	INPC + 11,80% a.a.
PMT	Mensal

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 loteamentos 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/E5RMRqjA2WoQKFtM8>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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

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>

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

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\$215,8milhões. 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/mgVWS2TKETU4Ctlu6>
<https://goo.gl/maps/z6aScsDiocWKgyuQ8>
<https://goo.gl/maps/fHg8vXcF1DFVUZx7A>
<https://goo.gl/maps/z1auFpd4JpqEEbye6>

CRI MORRO DA MATA

Salto- SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Única
TAXA	IPCA + 10,50% a.a.
PMT	Mensal

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>

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

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\$332,7 milhões 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 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

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/KZeFkURCABhm2A8e6>

CRI LOTEAMENTOS OLIMPO

Mogi Mirim – SP, Penápolis – SP



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

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/Jlukgd37VwHbQBc7A>

Novembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi VIC LOTEAMENTOS

Sete Lagoas - MG, Santa Luzia - MG



SEGMENTO Loteamento

COTA Única

TAXA IPCA + 11% a.a.

PMT Mensal

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/SEkqgd8y5pX35ZH1A>
<https://goo.gl/maps/k5vDuKnVxpFV9bcTA>

CRi LAGOA ECO TOWERS

Caldas Novas – GO



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Única

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

PMT Mensal

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão de Recebíveis e Estoque do empreendimento de multipropriedade Lagoa Eco Towers, localizado em Caldas Novas (GO), município conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo e que recebe cerca de 4 milhões de turistas ao longo do ano.

<https://goo.gl/maps/F8jyMPqgqwFVxy3RA>

CRi GRUPO LÍRIOS

Rondonópolis – MT, Sinop – MT, Anápolis – GO



SEGMENTO Loteamento

COTA Sênior

TAXA IPCA + 12,32% a.a.

PMT Mensal

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/c2CLZwtAKNrISY8H8>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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

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 LOTEAMENTO TOP PARK

Luis Eduardo Magalhães - BA



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

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 THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 12,00% a.a.
PMT	Mensal

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/vpDiPbDWfw2jggJx5>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI CONDOMÍNIO LEÃO DOURADO

Caruaru - PE



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

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/zib6YeAqXLCRnUw7>

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

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 PORTO POXIM RESIDENCIAL

São Cristóvão - SE



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Única
TAXA	IGP-M + 12,00% a.a.
PMT	Mensal

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária de 70% 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 70% dos Recebíveis e Estoque do empreendimento Residencial Porto Poxim. O loteamento conta com comodidades como ciclofaixa, playground, quadra poliesportiva, playground infantil, food park, ruas 100% pavimentadas, rede de energia elétrica e rede de tratamento de água e esgoto.

<https://goo.gl/maps/hRCSpEXe4te3KBWg8>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI IBIS STYLES DOWNTOWN

São Paulo - SP



SEGMENTO	Incorporação
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,32% a.a.
PMT	Operação <i>bullet</i>

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 MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE



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

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>

CRI JARDIM NOVO HORIZONTE

São João Del Rei - MG



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

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>

Novembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 12,00% a.a.
PMT	Mensal

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/VAvrkuLHMwmBztvH9>

CRI OLIMPIA PARK RESORT

Olimpia - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 8,0% a.a.
PMT	Mensal

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 Olimpia – 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/ScYgQ3ECnhT14NLDA>

CRI ELDORADO

Unai – MG, Vazante – MG



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

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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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

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/CxHzSFiySbszkRni9>
<https://goo.gl/maps/pS4v2q3Sx9M8sRKFA>

CRI PARQUE DOS GIRASSÓIS

Campo Novo dos Parecis – MT



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 13,5% a.a.
PMT	Mensal

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 marjoritários;
- 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/pkJzeBVSrKbumdM88>

CRI RESIDENCIAL MORADA VERDE

Caruaru – PE



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,5% a.a.
PMT	Mensal

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>

Novembro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI JARDINS DA CIDADE – TRUE SALE

Nova Odessa - SP



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

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>

CRI NATURAL VILLE

Parnamirim - RN



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

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 FIX URBANISMO LAGUNA

Porto Nacional - TO



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Sênior
TAXA	IGP-M + 11,70% a.a.
PMT	Mensal

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/Q6mdJTER6GCP9fQIi8>
<https://goo.gl/maps/4YMv5Ah6ykTecrwS9>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI BUENA VISTA

Porto Nacional - TO



SEGMENTO Loteamento

COTA N/A

TAXA IPCA + 16,25% a.a.

PMT Mensal

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>

PIPELINE DE INVESTIMENTOS – NOVAS OPERAÇÕES

Ativo	Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexado r	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Loteamento MT I	R\$ 10,50	R\$ 32,00	IPCA	13,00%	180 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em Nova Mutum - MT.	Documentos em processo de assinatura e cumprindo condições precedentes para liquidação.
CRI Loteamentos Diversos	R\$ 30,00	R\$ 34,00	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.	Documentos em processo de assinatura e cumprindo condições precedentes para liquidação.
CRI Incorporação SP II	R\$ 7,98	R\$ 42,98	IPCA	11,00%	60 meses	Cota Sênior de operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de incorporação vertical no estado de São Paulo.	Em fase final de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade AL	R\$ 22,50	R\$ 58,00	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 final de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Incorporação SP I	R\$ 2,00	R\$ 4,00	IPCA	10,00%	36 meses	Cota Sênior de operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de incorporação vertical no estado de São Paulo.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Condomínio GO	R\$ 5,24	R\$ 19,00	IPCA	11,00%	130 meses	Cota Sênior de operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de condomínio no estado de Goiás.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Incorporação SP III	R\$ 6,00	R\$ 22,00	IPCA	11,00%	60 meses	Cota Sênior de operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de incorporação vertical no estado de São Paulo.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento MT II	R\$ 20,00	R\$ 20,00	INPC	10,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projetos de loteamentos no estado do Mato Grosso.	Em fase inicial de diligência e estruturação dos documentos.
TOTAL	R\$ 104,22	R\$ 231,98	Inflação +	11,50%			



Estágio Final
(~ 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.

PIPELINE DE INVESTIMENTOS – TRANCHES FUTURAS

Ativo	Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Chateau du Golden (2ª Tranche)	R\$ 7,85	R\$ 22,40	IPCA	12,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de multipropriedade em Gramado - RS	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes de evolução das obras para liberação de tranches adicionais. Prevista para Janeiro/2021.
CRI Lagoa Eco Towers (2ª Tranche)	R\$ 6,00	R\$ 23,50	IGP-M	12,00%	72 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes de evolução das obras para liberação de tranches adicionais. Prevista para Fevereiro/2021.
CRI Porto Poxim Residencial (2ª Tranche)	R\$ 7,00	R\$ 16,00	IPCA	12,00%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento em São Cristóvão - SE.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes de evolução das obras para liberação de tranches adicionais. Prevista para Abril/2021.
TOTAL TRANCHES ADICIONAIS	R\$ 20,85	R\$ 61,90	Inflação +	12,00%			

Tranches
Adicionais

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.

Novembro 2020

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	nov-20	out-20	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)	13.630.625	10.825.204	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	39.254.263	60.596.485
(a) Juros dos CRIs	5.551.102	4.452.130	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	17.417.620	30.221.569
Juros	3.806.661	3.951.449	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	15.127.080	27.699.492
Outras Receitas com CRIs	1.744.441	500.681	45.419	0	0	0	0	0	231.535	0	0	2.290.541	2.522.076
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	11.108.738	8.574.458	3.707.911	2.392.900	1.062.252	798.464	1.387.859	708.146	682.886	2.254.058	1.869.024	26.846.258	34.546.696
(c) Atualização Monetária à distribuir*	8.360.000	5.118.575	2.544.779	1.695.455	2.663.360	528.452	1.304.281	595.156	686.245	1.703.687	1.332.602	20.382.169	26.532.592
(d) Valorização dos CRIs	(3.029.215)	(2.201.384)	17.716	(1.782.418)	1.985.685	2.055.080	2.429.564	708.758	(5.607.973)	791.136	461.271	(5.009.615)	(4.171.779)
II. Receita com FIs (a+b)	472	423.474	103.465	559.930	(371.258)	492.982	(127.810)	325.003	(1.743.088)	(133.896)	(1.189.243)	716.083	(1.659.969)
(a) Distribuição de Rendimentos	98.815	73.034	73.034	73.034	79.121	79.121	79.121	79.121	85.207	97.379	101.031	397.039	918.017
(b) Valorização Cotas	(98.343)	350.440	30.431	486.896	(450.379)	413.862	(206.931)	245.882	(1.828.294)	(231.276)	(1.290.274)	319.044	(2.577.987)
IV. Receita Fundo Liquidez	81.372	218.786	(28.808)	120.401	187.478	205.894	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	579.229	1.952.495
V. Despesas	2.809.250	2.113.481	1.410.458	1.104.277	1.300.243	704.205	1.244.196	483.559	(16.358)	950.150	582.011	8.737.709	12.685.471
(a) Taxa de Administração	567.750	591.832	538.947	507.060	530.745	481.999	455.621	454.698	503.451	411.524	325.077	2.736.333	5.368.703
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	0	208.503	775.493	0	(527.900)	527.900	250.715	0	1.234.711
(c) Taxa de Performance Provis.	2.165.842	1.426.230	826.353	564.356	741.418	0	0	0	0	0	0	5.724.199	5.724.199
(d) Outras Despesas	75.659	95.419	45.158	32.861	28.080	13.703	13.082	28.862	8.091	10.726	6.219	277.177	357.859
Resultado Líquido - Contábil	10.903.219	9.353.983	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	31.811.866	48.203.539
Resultado Líquido - Caixa	11.282.039	7.749.044	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	30.038.349	46.870.657
Resultado por cota (R\$)	2,08	1,43	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	6,39	11,33
Valor distribuído	10.012.398	7.089.860	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	28.166.831	45.067.683
Distribuição por cota (R\$)	1,85	1,31	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	6,05	10,98

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.

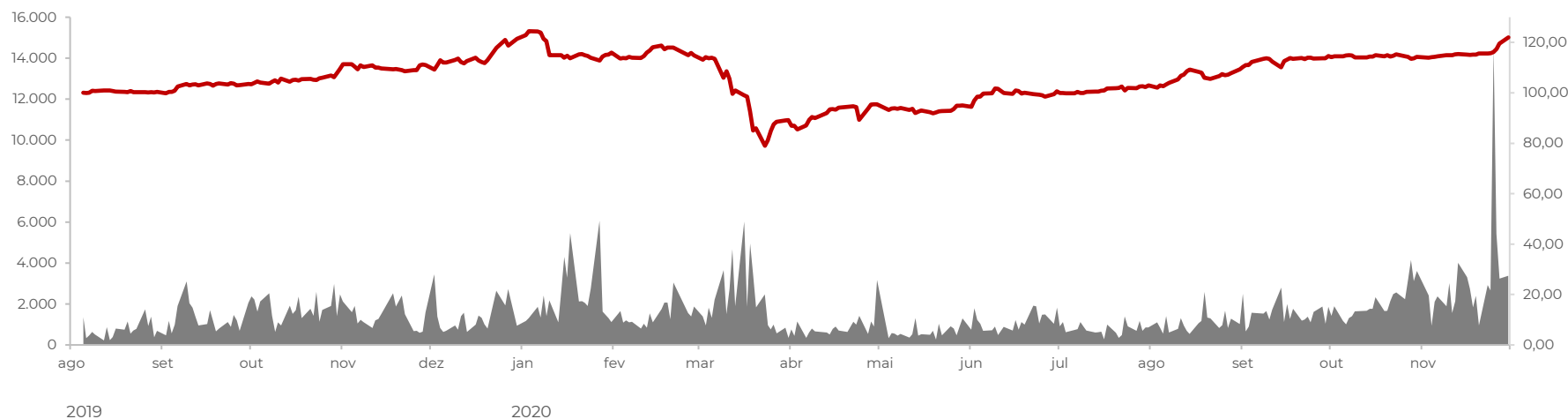
Novembro 2020

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-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	44.244.010	63.761.705
Quantidade de cotas negociadas	439.734	228.146	483.571	196.844	139.124	240.796	178.070	214.527	283.450	386.829	550.162
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	2.106.858	3.188.085
Variação da média diária (mês)	76%	-50%	118%	-70%	-14%	67%	-25%	21%	47%	38%	51%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	9%	5%	9%	3%	2%	4%	3%	4%	6%	8%	12%
Valor médio de negociação por cota	115,83	116,15	97,76	92,37	93,16	99,28	101,02	106,28	112,88	114,38	115,90
Preço de fechamento	116,00	114,80	89,20	95,45	94,99	100,61	102,98	109,30	114,66	114,29	122,01
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	112,31
	Máximo	129,49	119,94	113,75	95,12	94,99	101,25	102,79	109,30	113,70	114,90
Quantidade de cotistas	8.374	9.370	9.564	9.923	10.236	11.119	11.359	12.107	14.366	16.755	18.447

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\$ 555 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.