

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Novembro de 2018

Objetivo do Fundo

O fundo tem por objetivo investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários com níveis elevados de garantias e retornos que superem o CDI.

Informações Gerais

Início do Fundo: 17/05/2017

PL Atual: R\$128.629.909

PL Médio (LTM): R\$95.808.658

Cotas Integralizadas: 112.326

CNPJ: 26.846.202/0001-42

Código B3: HBTT11

Classific. Ambima: FII TVM Gestão Ativa

Público Alvo: Investidores em Geral

Consult. Imob.: Habitat Capital Partners

Administrador: Vórtx

Gestor: TG Core

Taxa Adm/ Gest/ Const: 1,5% a.a.

Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder 100% do CDI

Número de Cotistas: 58

Prazo de Duração: 10 Anos

Negociação: B3

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 IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de IR sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Importante:

As informações completas do FII Habitat I encontram-se detalhadas na documentação formal pertinente e estão à disposição dos investidores.

Contato RI:

Camila Almeida

camila@habitatcp.com.br

+ 55 11 3297-8075

Comentários do Consultor Imobiliário

Em Novembro, o fundo proporcionou rendimento líquido de 1,3%, equivalente a 273,5% do CDI.

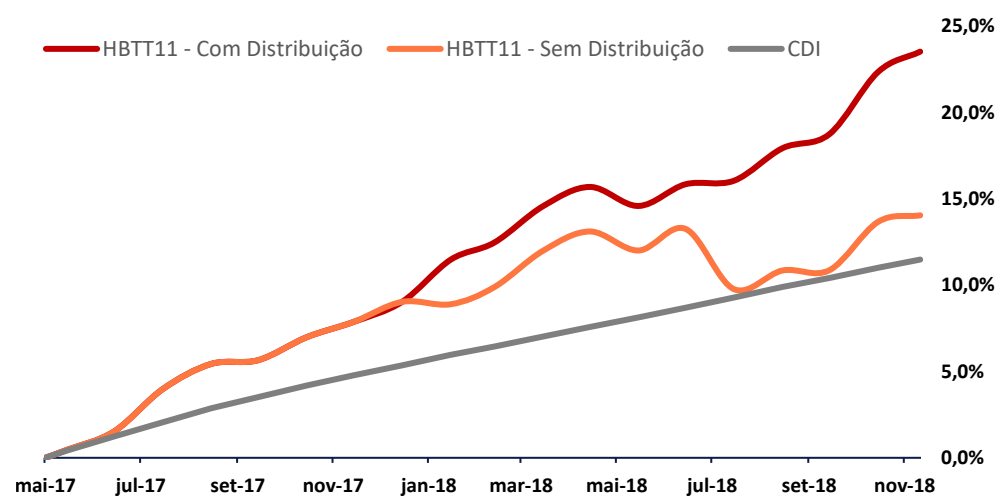
As 18 operações atualmente em carteira apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,3% + Inflação (60% IPCA e 40% IGP-M), sem quaisquer atrasos nas parcelas.

O fundo acumulou 24,0% de retorno desde o seu início, o equivalente a 207,5% do CDI do mesmo período.

Em Dezembro será distribuído o valor de R\$ 8,00 por cota, referente aos resultados de Novembro/2018.

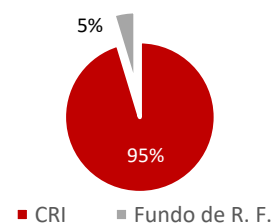
Resultado

Valores em R\$	Novembro 2018	Acum. 2018	Acum. Total
Total de Receitas	2.316.128,43	16.869.252,12	19.785.736,53
Juros Pago dos CRIs	1.251.204,32	10.716.165,97	12.147.402,96
Atualização Monetária CRIs	889.928,92	5.345.461,63	5.702.821,68
Valorização dos CRIs	164.088,16	578.715,93	1.369.902,82
Rendimento Renda Fixa	10.907,03	228.908,59	565.609,07
Despesas	481.484,29	3.518.783,42	4.108.085,70
Taxa de Administração	151.891,94	1.359.673,32	1.594.407,68
Taxa de Performance Paga	0,00	145.940,68	408.901,56
Taxa de Performance Provis.	318.876,96	1.834.123,60	1.834.123,60
Outras Despesas	10.715,39	179.045,82	270.652,86
Resultado Líquido	1.834.644,14	13.350.468,70	15.677.650,83
Valorização (Cota + Distrib.)	1,3%	13,7%	24,0%
Rendimento (% do CDI)	273,5%	232,5%	207,5%



Alocação do Portfolio

O Fundo tem como política ter a maior parte dos recursos investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa em Novembro é destinado à aquisição de operações aprovadas pelo Comitê de Investimentos.



HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Novembro de 2018

Portfólio

Atualmente, o portfólio do HBTT11 é composto por 18 operações de CRIs. Neste mês, o fundo liquidou a terceira tranche da cota sênior do CRI Porto Seguro (R\$ 4,35 milhões), a sétima tranche da cota sênior do CRI Olímpia (R\$ 0,13 milhão), a segunda tranche da cota sênior do CRI Leão Dourado (R\$ 0,4 milhão), e por fim, a segunda tranche da cota sênior do CRI Forma (R\$ 0,96 milhão), totalizando R\$ 5,83 milhões.

	Emissor	Emissão/ Série	Incorporador	UF	Taxa	Index.	Aquisição	Venct.	Saldo Devedor	LTV	Razão Garantia PMT	Obra	Vendas	% Fundo
1	Fortesec	E01S66 a E01S74 (Sênior)	Cemara	SP	11,30%	IPCA	01/02/2018	20/11/2026	R\$ 19.159.843,41	24%	268%	82%	67%	14,6%
2	Fortesec	E01S116 a E01S136 (Sênior)	Incorpore Soluções	GO	15,00%	IPCA	01/03/2018	20/04/2024	R\$ 17.094.718,76	13%	438%	65%	88%	13,1%
3	Fortesec	E01S58, E01S60 (Sênior)	Grupo Lírios	MT, GO	12,32%	IPCA	01/11/2017	01/11/2026	R\$ 12.824.679,16	20%	380%	100%	84%	10,0%
4	Fortesec	E01S62, E01S64 (Sênior)	W Palmerston	GO	12,68%	IGP-M	01/11/2017	01/11/2026	R\$ 11.984.458,60	25%	223%	89%	69%	9,2%
5	Fortesec	E01S80	Renda Portuguesa	AP	13,15%	IPCA	03/10/2018	20/05/2027	R\$ 10.336.572,92	15%	189%	75%	75%	8,2%
6	Fortesec	E01S90, E01S100 , E01S102 (Sênior)	Grupo Natos Olímpia	SP	15,00%	IGP-M	01/12/2017	01/12/2022	R\$ 4.621.720,10	27%	415%	89%	96%	7,3%
7	Fortesec	E01S50 a E01S54 (Sênior)	Grupo Natos Porto Seguro	BA	15,55%	IGP-M	01/10/2017	01/03/2025	R\$ 6.363.018,77	7%	663%	31%	78%	4,9%
8	Fortesec	E01S63, E01S65 (Sub.)	W Palmerston	GO	15,00%	IGP-M	01/11/2017	01/11/2026	R\$ 6.102.716,98	39%	140%	89%	69%	4,6%
9	Fortesec	E01S148 (Sub.)	THCM	SP	14,68%	IPCA	01/07/2017	01/07/2026	R\$ 4.877.388,81	48%	322%	100%	99%	3,8%
10	Fortesec	E01S145 (Sênior)	THCM	SP	10,68%	IPCA	01/07/2017	01/07/2026	R\$ 4.775.127,42	20%	814%	100%	99%	3,8%
11	Fortesec	E01S174, E01S175, E01S178 (Sênior)	Excelso	MG	12,00%	IGP-M	01/08/2017	01/07/2026	R\$ 5.645.072,04	35%	270%	93%	95%	3,5%
12	Fortesec	E01S22	Pulverizado	SP	12,68%	IPCA	01/10/2017	01/03/2026	R\$ 3.004.976,74	42%	N/A	100%	100%	2,3%
13	Fortesec	E01S168, E01S170 E01S146,	Brascon	PE	12,68%	IGP-M	01/06/2018	20/03/2027	R\$ 3.468.626,07	17%	174%	41%	43%	2,3%
14	Fortesec	E01S147 (Mez.)	THCM	SP	12,68%	IPCA	01/07/2017	01/07/2026	R\$ 1.846.279,16	27%	588%	100%	99%	1,5%
15	Fortesec	E01S112	Forma	RN	12,68%	IGP-M	30/07/2017	20/10/2026	R\$ 1.056.110,04	23%	600%	60%	81%	0,8%
16	Fortesec	E01S08	Ginco	MT	16,00%	IGP-M	01/06/2017	01/11/2023	R\$ 842.398,00	25%	212%	100%	78%	0,7%
17	Fortesec	E01S09	Grupo União Do Lago	TO	16,25%	IGP-M	01/06/2017	01/12/2023	R\$ 442.120,36	28%	108%	100%	81%	0,4%
18	Fortesec	E01S19 (Sênior)	Valle	MA	12,00%	IPCA	01/06/2017	01/11/2026	R\$ 256.485,95	32%	260%	100%	89%	0,2%

Glossário

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

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

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.