

Relatório Mensal

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário - Setembro 2019

HABITAT
CAPITAL PARTNERS



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 (CRI's) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 241.137.935,28
Número de Cotas	2.400.000
Cota Patrimonial	R\$ 100,47
Número de Cotistas	3.652
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código Negociação B3	HABT11
Taxa de Administração	0,20% a.a.
Taxa de Gestão	1,30% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Distrib. de Rendimentos	Mensal
CNPJ	30.578.417/0001-05
Gestor	Habitat Capital Partners
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Escriturador	Vórtx DTVM Ltda.

Tributação:

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Habitat II - FII encerrou seu segundo mês de operação com **investimentos realizados em 12 CRI's totalizando R\$118,3 milhões, o equivalente a 49% dos recursos captados na oferta, a uma taxa média de 14,87% + Inflação** (80,9% IGP-M e 19,1% IPCA) e LTV (Loan to Value) médio de 42%. Temos ainda parte do caixa investida em uma LCI e em um FII de CRI, via oferta 476.

Os CRIs adquiridos estão lastreados em projetos de loteamento e multipropriedade localizados em quatro das regiões do Brasil (S, SE, CO, NE), confirmando o foco de atuação e a diversificação geográfica que descrevemos nos documentos da oferta. Todas estas operações passaram por um extenso processo de Due Diligence, incluindo visitas do nosso time aos empreendimentos que lastreiam os CRIs. Uma vez que estas operações passam a integrar a carteira do Fundo, são monitoradas mensalmente com extrema proximidade e um resumo dos parâmetros acompanhados é apresentado na seção "Composição da Carteira". Os novos investimentos do mês de Setembro foram em 3 novas operações de CRI, que totalizam R\$ 26,2 milhões, e um novo aporte no FII RBR Private Crédito Imobiliário de R\$ 6,38 milhões. Todas essas operações são descritas na seção 'Novas Alocações'.

Estes investimentos geraram um resultado de R\$ 1,87 por cota no mês de Setembro, ou R\$ 0,61 por cota em base caixa, aonde descontamos ganhos de capital não realizados (cota de FIIs ou CRIs) e também a correção monetária dos CRIs. Conforme comunicado ao mercado publicado pelo Administrador do Fundo em 06/09, em linha com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 516 os contadores da Administradora revisaram a forma de contabilização das despesas relacionadas à oferta do Fundo, viabilizando as distribuições de resultado mesmo antes dos lucros acumulados excederem tal valor. **Sendo assim o Habitat II - FII distribuirá para os cotistas do fundo em 30/09 o valor de R\$ 1,10 por cota, referente aos resultados de Agosto e Setembro/2019.**

DRE (Valores em R\$)

	set/19	ago/19	jul/19	Acum.
Receitas com CRI	2.818.109	1.375.923	57.457	4.251.489
Juros dos CRIs	1.209.698	917.421	34.488	2.161.607
Atualização Monetária dos CRIs	220.457	458.177	22.970	701.604
Valorização dos CRIs	1.387.954	325	-1	1.388.278
Receita Outros Ativos	1.970.330	2.263.053	78.801	4.312.184
Rendimentos	555.288	686.976	74.369	1.316.632
Valorização	1.415.043	1.576.077	4.432	2.995.552
Despesas	-306.214	-320.149	-39.425	-665.788
Resultado Líquido	4.482.225	3.318.827	96.833	7.897.885
Resultado por cota (R\$)	1,87	1,38	0,04	3,29
Lucro caixa por cota (R\$)	0,61	0,53	0,03	1,17

*A estratificação do DRE é exibida na página 09.

Temos 07 operações de CRIs no pipeline, em diferentes estágios do processo de Due Diligence, que totalizam mais R\$ 66,1 milhões em investimentos nos ativos alvo do FII com taxa média de 12,5% + Inflação. Vale ressaltar nosso elevado nível de exigência neste processo, sendo assim, por este motivo ou ainda outros alheios à nossa vontade, algumas das operações do pipeline podem ao final vir a não integrar a carteira do FII. A título de exemplo, uma das operações apresentadas no mês passado no nosso pipeline foi retirada neste mês pois alguns pontos importantes da estruturação estão sendo rediscutidos com o tomador.

NOVAS ALOCAÇÕES

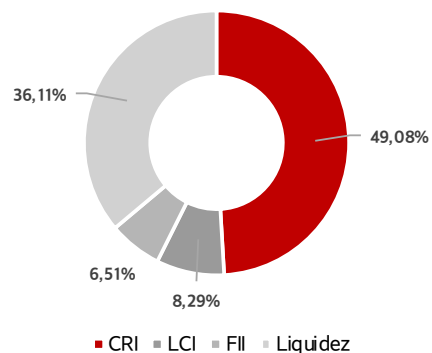
Durante o mês de Setembro, o Fundo adquiriu cotas dos seguintes ativos: (i) CRI Gramado BV Resort, (ii) CRI Wyndham Gramado Termas Resort & SPA, (iii) CRI Ondas Praia Resort e (iv) FII RBR Private Crédito Imobiliário.

- i) Nos dias 05/09 e 23/09, foram investidos aproximadamente R\$9,38 milhões no **CRI Gramado BV Resort**, em cotas Sênior, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. e prazo de 43 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Gramado – quinta cidade mais visitada no país.
- ii) No dia 06/09, foram investidos aproximadamente R\$4,80 milhões no **CRI Wyndham Gramado Termas Resort & Spa**, em cotas Mezanino, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a. e prazo de 56 meses. O CRI tem como lastro a cessão de recebíveis de empreendimento de multipropriedade, localizado em Gramado e operado pelo grupo Wyndham Hotels & Resort, grupo de serviços hoteleiros e time-sharing com presença em mais de 80 países.
- iii) No dia 13/09, foram investidos R\$12,0 milhões no **CRI Ondas Praia Resort**, em cotas Subordinadas, com remuneração de IGP-M + 19,00% a.a. e prazo de 66 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de empreendimento de multipropriedade do grupo WAM Brasil. O Resort é localizado em Porto Seguro e é o único projeto de fracionamento da região.
- iv) No dia 25/09, foram adquiridas 60,861.99 cotas do **FII RBR Private Crédito Imobiliário (RBRY11)** através de 2ª chamada de capital. O fundo, que tem prazo determinado de 10 anos, tem como estratégia o investimento em CRIs e a rentabilidade média da carteira de CRIs já investida é de Inflação + 8,95% ao ano.

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

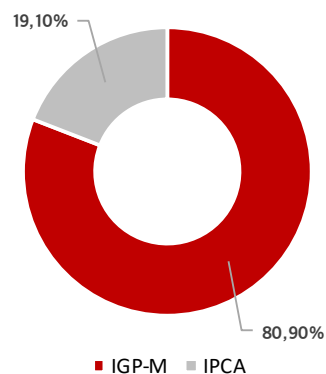
Ao final do mês de Setembro, 49,08% do Patrimônio Líquido do Fundo estava investido em CRIs.

Os investimentos em LCI e FII tem o objetivo de otimizar a alocação do caixa que será utilizado em aquisições de CRIs futuramente.



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



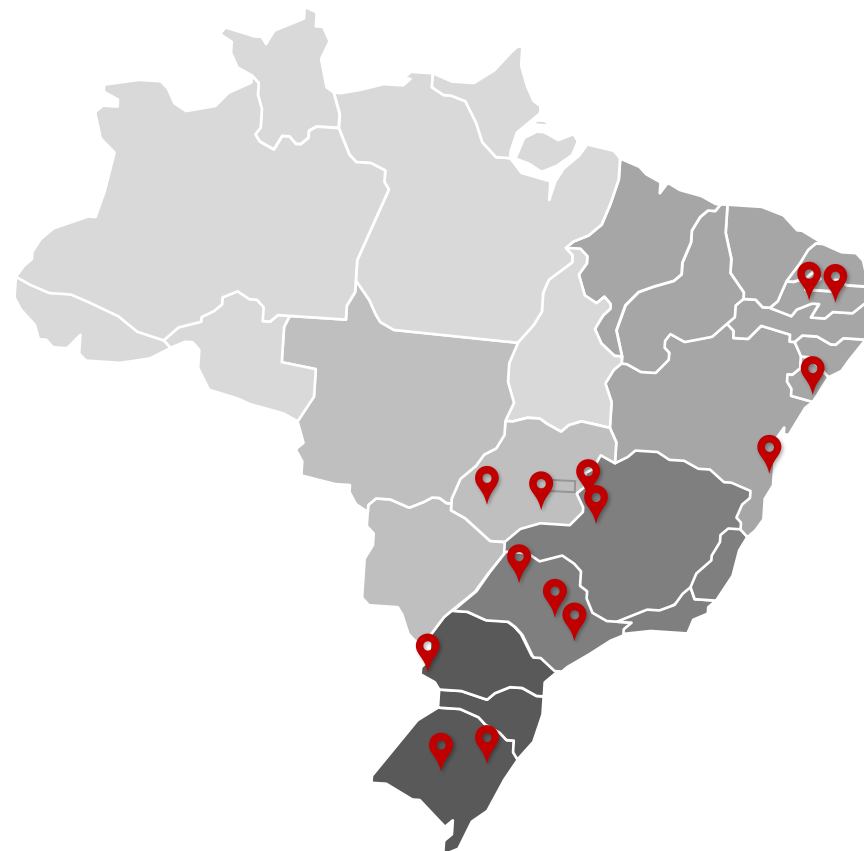
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRIs, corresponde a:

Indicador	Taxa média
IGP-M	15,30% a.a.
IPCA	13,09% a.a.

Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Atualmente, o fundo possui CRIs com lastro imobiliário em 08 estados brasileiros, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.



Fonte: Habitat Capital Partners

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA - CRIs

Ativo	Emissor	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo	Duration (Anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Resort do Lago	Fortesec E01S253, E01S257, E01S261, E01S265, E01S269 (Mez.)	14,00%	IGP-M	jun-27	24.491.120,66	10,16%	3,3	41%	77%	90%
	Fortesec E01S252 (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.551.982,87	0,64%	3,4	18%		
CRI My Mabu	Fortesec E01S186, E01S188 (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	13.888.843,29	5,76%	1,6	39%	33%	77%
	Fortesec E01S187 (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	9.932.868,39	4,12%	1,7	20%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec E01S057 (Sub)	19,00%	IGP-M	mar-25	11.647.335,85	4,83%	2,3	50%	56%	96%
CRI Gramado BV	Fortesec E01S199, E01S201 (Sênior)	12,00%	IPCA	mar-23	9.289.924,30	3,85%	1,2	38%	44%	93%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec E01S240	12,00%	IGP-M	ago-26	8.875.024,96	3,68%	3,0	56%	4%	60%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec E01S272	12,68%	IPCA	jun-27	8.640.362,08	3,58%	3,2	41%	100%	57%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec E01S226 (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.204.114,62	1,74%	2,3	27%	68%	69%
	Fortesec E01S227 (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.203.295,95	1,74%	2,2	54%		
CRI Eldorado	Foresec E01S276	14,00%	IGP-M	jul-29	6.284.169,71	2,61%	2,7	58%	76%	67%
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec E02S305	11,28%	IGP-M	out-33	3.827.453,82	1,59%	6,1	44%	75%	97%
	Cibrasec E02S304	10,50%	IGP-M	abr-27	857.905,50	0,36%	3,3			
CRI Gramado Termas Resort	Fortesec E01S207, E01S210, E01S213 (Mezanino)	16,00%	IPCA	mai-24	4.679.763,54	1,94%	1,8	44%	94%	99%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec E01S220 (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.832.720,26	0,76%	3,3	27%	50%	61%
	Fortesec E01S221 (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.854.368,29	0,77%	3,7	54%		
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec E01S246, E01S249 (Mez.)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.287.529,14	0,95%	3,6	57%	93%	44%

ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Taxa	Indexador	Vencimento	Valor (R\$)	% PL Fundo
LCI	LCI Banco ABC	90%	CDI	nov-19	20.000.000	8,29%
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	mai-28	15.702.396	6,51%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	90%	CDI	-	87.086.756	36,11%

¹O percentual executado de obra do CRI Grupo CEM foi calculado considerando apenas os dois empreendimentos que ainda têm obras não concluídas – os outros 21 empreendimentos já foram entregues.

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI RESORT DO LAGO

Caldas Novas - GO



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Mezanino

TAXA IGP-M + 12,00% a.a.
IGP-M + 14,00% a.a.

PMT Mensal c/ carência de amort. até Jul/21

LTV 18% | 41%

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 19,5% das obras concluídas, com previsão de entrega para Junho/2020.

<https://goo.gl/maps/p8zuExKJd2EtHgT7>

CRI MY MABU

Foz do Iguaçu - PR



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Subordinada

TAXA IGP-M + 13,70% a.a.
IGP-M + 22,30% a.a.

PMT Mensal

LTV 20% | 39%

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 e está com 27,40% das obras da 1ª Fase concluídas, com previsão de entrega para 2020.

<https://goo.gl/maps/i93FWkyficgieL617>

CRI ONDAS PRAIA RESORT

Porto Seguro - BA



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Subordinada

TAXA IGP-M + 19,00% a.a.

PMT Mensal

LTV 50%

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. O Resort está com 55,67% das obras concluídas e previsão de entrega para Dezembro/2020.

<https://goo.gl/maps/9u7ox2CEDNhDCciEA>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI GRAMADO BV RESORT

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior
TAXA	IPCA + 12,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	38%
INCORP.	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. Com 33,55% das obras concluídas e previsão de entrega para Março/2020, conta com 93% de suas frações vendidas.

<https://goo.gl/maps/VAVrkuLHMwmBztvH9>

CRI THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT

São Pedro - SP



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 12,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	56,10% (exp. máx.)
INCORP.	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/vpDiPbDWfw2jgqJx5>

CRI MAUI HOME CLUB & HEALTH

Aracaju - SE



SEGMENTO	Condomínio Fechado
COTA	N/A
TAXA	IPCA + 12,68% a.a.
PMT	Mensal
LTV	41%
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);

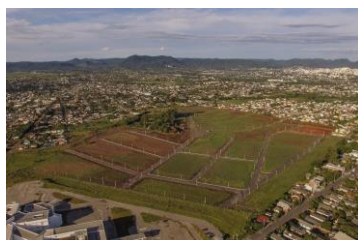
Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do empreendimento Maui Home Club & Health, condomínio fechado com um total de 90 lotes, aproximadamente R\$50 milhões de VGV, e teve o Habite-se emitido em Agosto de 2019.

<https://goo.gl/maps/nEBLexUZ3WcP3qA26>

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
LTV	27% 54%
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 e previsão de entrega das três obras até Dezembro/2019.

<https://goo.gl/maps/Vv3fPc8k2Wf95f9F8>
<https://goo.gl/maps/s4SH3p2gUQxE7W9W8>
<https://goo.gl/maps/TzNRWhtQFHkUNQzw7>

CRI ELDORADO

Unaí - MG, Vazante - MG



SEGMENTO	Loteamento
COTA	N/A
TAXA	IGP-M + 14,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	58%
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 minério no Brasil.

<https://goo.gl/maps/rVnRzjMBPdEZx1cx8>
<https://goo.gl/maps/Cq1kxchtTHT26W2g8>

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. IGP-M + 11,28% a.a.
PMT	Mensal
LTV	44%
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 dois estão em obras, com percentual executado de 99,38% (Jardim Miraflores) e 59,66% (Condomínio Vale das Araras).

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRI WYNDHAM GRAMADO TERMAS RESORT & SPA

Gramado - RS



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Mezanino
TAXA	IPCA + 16,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	44%
INCORP.	Gramado Parks e Grupo GR

GARANTIAS

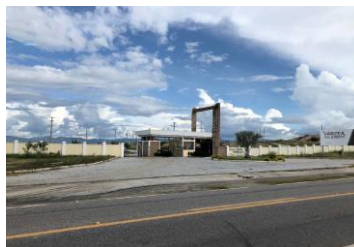
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs).

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). O Resort conta com 93,83% das obras concluídas e previsão de entrega para Janeiro/2020.

<https://goo.gl/maps/9L6zywEoXu6sQgsP9>

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
LTV	27% 54%
INCORP.	Carvalho Loteamentos

GARANTIAS

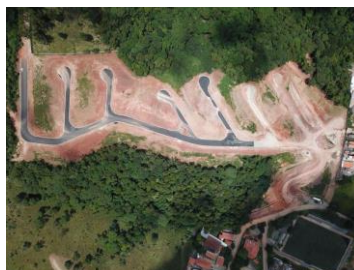
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária de imóvel em Patos;
- Fiança dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 empreendimentos (Condomínio Residencial Várzea da Jurema e Loteamento Portal do Cariri), com um total de 1.013 lotes e previsão de entrega das obras para Maio/2020 e Novembro/2019, respectivamente.

<https://goo.gl/maps/GxHzSFiySbszkRni9>
<https://goo.gl/maps/pS4v2q3Sx9M8sRKFA>

CRI LOTEAMENTO TERRAZUL CJ

Cajamar - SP



SEGMENTO	Loteamento
COTA	Mezanino
TAXA	IGP-M + 11,00% a.a.
PMT	Mensal
LTV	57%
INCORP.	THCM

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque do Loteamento Terrazul CJ (Colinas do Barão), com 218 lotes e entrega das obras prevista para Setembro de 2019. O empreendimento está localizado no município de Cajamar (SP), onde estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.

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

PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	Ticket (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Carvalho Loteamentos	R\$ 2,00	IGP-M	13,7%	mai-29	Tranches adicionais de operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Urbanes	R\$ 4,00	IGP-M	13,5%	jul-26	Tranches adicionais de operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Loteamento Terrazul CJ	R\$ 2,50	IPCA	10,6%	jun-29	Tranches adicionais de operação que já integra o portfólio do fundo.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Multipropriedade SC	R\$ 14,60	IPCA	11,8%	60 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade no estado de Santa Catarina.	Processo de diligência finalizado. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liquidação.
CRI Multipropriedade SP	R\$ 9,00	IGP-M	11,5%	90 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade na cidade de Olímpia - SP, sede do Thermas dos Laranjais, 4º parque aquático mais visitado no mundo em 2018.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Loteamento MT	R\$ 14,00	INPC	11,6%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de loteamento na cidade de Sorriso - MT, município considerado o maior produtor agrícola do país.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade RS	R\$ 20,00	IPCA	14,0%	65 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade no estado do Rio Grande do Sul. AF das Cotas da empresa desenvolvedora, Aval dos sócios na PF, Fundo de Obras e Fundo de Reserva de 02 PMTs.	Em diligência e estruturação dos documentos.
TOTAL	R\$ 66,10	Inflação +	12,5%			

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.

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	set/19	ago/19	jul/19	Acum.
Receitas com CRI	2.818.109	1.375.923	57.457	4.251.489
Juros dos CRIs	1.209.698	917.421	34.488	2.161.607
Atualização Monetária CRIs	220.457	458.177	22.970	701.604
Valorização dos CRIs	1.387.954	325	(1)	1.388.278
Receita com FIs	1.455.655	1.576.414	0	3.032.069
Distribuição de Rendimentos	36.517	-	0	36.517
Valorização Cotas	1.419.138	1.576.414	0	2.995.552
Receita com LCIs	83.815	90.627	4.432	178.874
Juros das LCIs	87.910	90.964	0	178.874
Valorização das LCIs	(4.095)	(337)	4.432	0
Receita Fundo Liquidez	430.860	596.012	74.369	1.101.241
Rendimento	430.860	596.012	74.369	1.101.241
Despesas	(306.214)	(320.149)	(39.425)	(665.788)
Taxa de Administração	(298.379)	(308.645)	(39.415)	(646.439)
Taxa de Performance Paga	-	-	-	-
Taxa de Performance Provis.	-	-	-	-
Outras Despesas	(7.835)	(11.504)	(10)	(19.349)
Resultado Líquido	4.482.225	3.318.827	96.833	7.897.885
Resultado por cota (R\$)	1,87	1,38	0,04	3,29
Lucro caixa por cota (R\$)	0,61	0,53	0,03	1,17
Distribuição por cota (R\$)*	1,10	-	-	1,10

* 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.

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 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. 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\$ 440 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

E-mail: ri@habitatcp.com.br

Telefone: +55 (11) 3297-8546

Site: <https://www.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, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

