



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

Relatório Mensal

Outubro 2020

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 (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 555.257.265,50
Número de Cotas	5.411.982
Cota Patrimonial	R\$ 102,60
Número de Cotistas	16.755
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

Este mês, o Bacen divulgou a decisão da manutenção da taxa básica de juros em 2% a.a. O mercado vivencia um momento de alta volatilidade e continuamos a monitorar as consequências econômicas da alta da inflação e da contenção da pandemia no Brasil junto aos recebíveis das nossas carteiras.

Em 30 de setembro, Eduardo Malheiros deixou de exercer suas atividades na Habitat para assumir novos desafios. Gostaríamos de agradecer as suas contribuições e aproveitar a oportunidade para informar que a Gestão do FII Habitat Recebíveis Pulverizados permanece sendo liderada pelo **Comitê Executivo da Habitat**, de modo que não há alterações na política de investimento do Fundo. A Habitat Capital Partners possui uma equipe de 19 pessoas divididas nas áreas de Originação, Estruturação, Gestão, Engenharia, Relacionamento com Investidores, Compliance e Controladoria/Risco. A Gestora conta com 03 sistemas proprietários que foram desenvolvidos para monitoramento dos fundos, das carteiras de recebíveis e das obras dos empreendimentos sob gestão. A equipe de gestão tem 05 pessoas e está sob responsabilidade da Camila Almeida – sócia-fundadora e atual diretora responsável pela atividade de gestão de recursos da Habitat perante a CVM. O comitê executivo e de aprovação de ativos inclui ainda os sócios Marcelo Kayath (ex co-head do banco de investimento Credit Suisse no Brasil), Edward Weaver (ex managing director e CEO de renda variável America Latina no Credit Suisse) e Juliana Pedroza (ex tesouraria Bradesco e Head de RI na Valora Investimentos).

O Fundo **adquiriu em outubro R\$12 milhões do CRI Lagoa Eco Towers, com taxa de 12% a.a. + IGP-M**, a operação foi estruturada lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de multipropriedade em Caldas Novas - GO. Além dessa operação, **foi adquirido R\$ 7 milhões do CRI Residencial Porto Poxim, com taxa de 12% a.a. + IPCA**, sendo a operação lastreada na cessão dos recebíveis e estoque de projeto de loteamento em obras em São Cristóvão - SE (ver mais informações em *Detalhamento dos CRIs Investidos*). Com isso, o **Fundo passou a ter 77,2% do seu PL alocado em CRIs, com taxa média de inflação + 11,49% a.a., distribuídos em 36 operações distintas.**

O percentual investido em CRIs ficou abaixo do mês anterior, mesmo com as novas alocações, em razão do pré pagamento de duas operações do portfólio: CRI THCM e CRI Wyndham Gramado Thermas Resort. As duas operações, que somadas correspondiam a 24,9 milhões (4,49% do PL do Fundo) tinham multa de pré-pagamento equivalente a 2%, gerando um incremento de R\$0,09 por cota a serem distribuídos nos próximos 2 meses. É inerente que no cenário atual, com taxa de juros na mínima histórica, aconteçam renegociações de dívidas. Para nós da Gestão, é importante continuar a originar operações para suprir tais renegociações, de forma que a carteira continue com taxas elevadas e adequadas ao risco. Neste mês, além do **pipeline já em estruturação de 154MM em 05 operações de CRIs com taxa média de inflação + 12,16%**, mandamos mais **05 operações que somam R\$107,9 milhões com taxa média de inflação + 10,78%**. Além das operações mandatadas, temos **ainda 82,75MM 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.

Com o objetivo de alinharmos as expectativas dos investidores e da Gestão em relação a alocação do portfólio, **solicitamos por meio de Ato do Administrador a NÃO cobrança de taxa de Gestão para os valores aplicados em fundos de liquidez que sejam superiores a 10% do Patrimônio Líquido**. Em função da necessidade de negociação comercial, tranches futuras de operações e possibilidade de mercado secundário, achamos natural e oportuno termos um percentual líquido em caixa.

Outra alteração foi em relação aos ativos de liquidez. De forma oportunística, a Gestão decidiu alocar parte do caixa em fundos imobiliários, auferindo rendimentos superiores ao CDI e sem tributação, fazendo jus a competência da Gestora em analisar fundos de recebíveis. As informações destes ativos podem ser analisadas em *Composição - Ativos de Liquidez*.

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

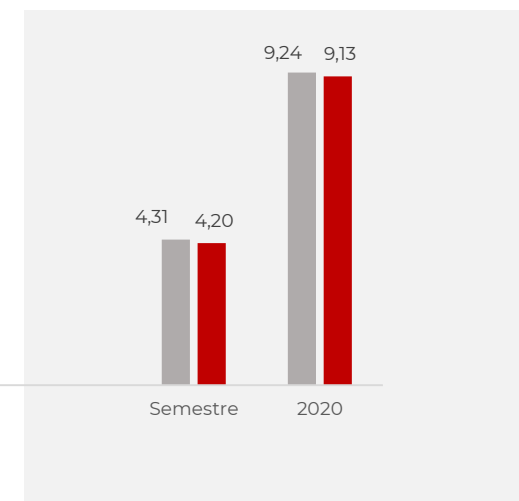
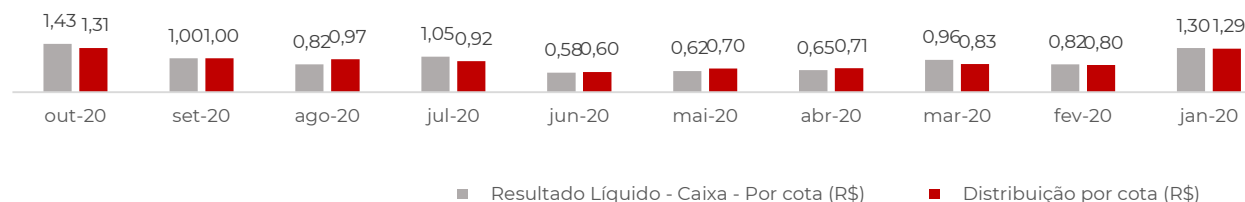
A distribuição de rendimentos aos cotistas do HABT11 em 12 de novembro, referente ao mês de outubro de 2020, foi de R\$ 1,31 por cota, um yield anualizado de 15,72%. Desde o início do Fundo em 29 de julho de 2019, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$12,72/cota. O incremento do dividendo em relação ao mês anterior se deve a i) maior alocação em CRIs pela incorporação do Fundo HBT11 e ii) alta dos índices de inflação, principalmente IGP-M, que na carteira representa 63,33% dos CRIs alocados.

Outubro 2020

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

	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	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	25.623.638	46.965.861
(a) Receita com CRIs	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	27.604.038	48.108.424
(b) Valorização dos CRIs	(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	(1.980.400)	(1.142.564)
II. Receitas com outros ativos	642.260	74.657	680.332	(183.780)	698.876	105.998	590.730	(1.412.908)	131.181	(1.116.664)	1.213.468	210.681
III. Despesas	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	5.928.459	9.876.221
Resultado Líquido - Regime Competência	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	20.908.648	37.300.320
Resultado Líquido - Regime Caixa	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	18.756.310	35.588.618
Resultado Líquido - Caixa - Por cota (R\$)	1,43	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	4,31	9,24
Valor distribuído	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	18.154.433	35.055.285
Distribuição por cota (R\$)	1,31	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	4,20	9,13



Outubro 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%
Acumulado	12,72	12,72%	10,18%

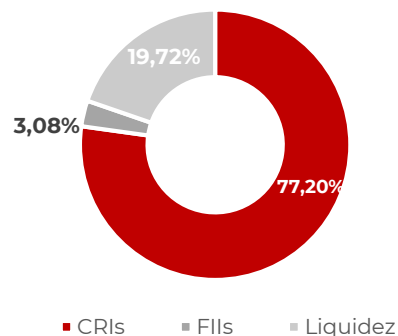
Período	RETORNO TOTAL		
	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)
ago/19	R\$ 100,40	0,40%	0,89%
set/19	R\$ 103,49	3,08%	3,69%
out/19	R\$ 109,45	5,76%	6,54%
nov/19	R\$ 110,98	1,40%	2,18%
dez/19	R\$ 121,50	9,48%	10,41%
* jan/20	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%
Acumulado		14,29%	27,01%

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

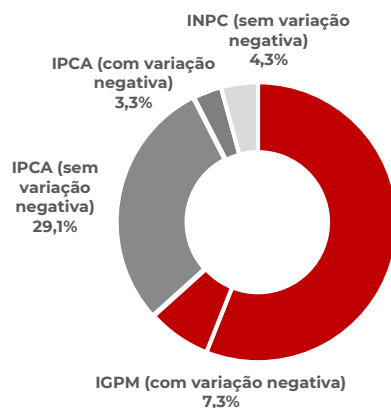
** A rentabilidade da cota foi corrigida pelo preço de subscrição da 2ª emissão e seu devido fator de proporção.

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do mês de Agosto 77,2% 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

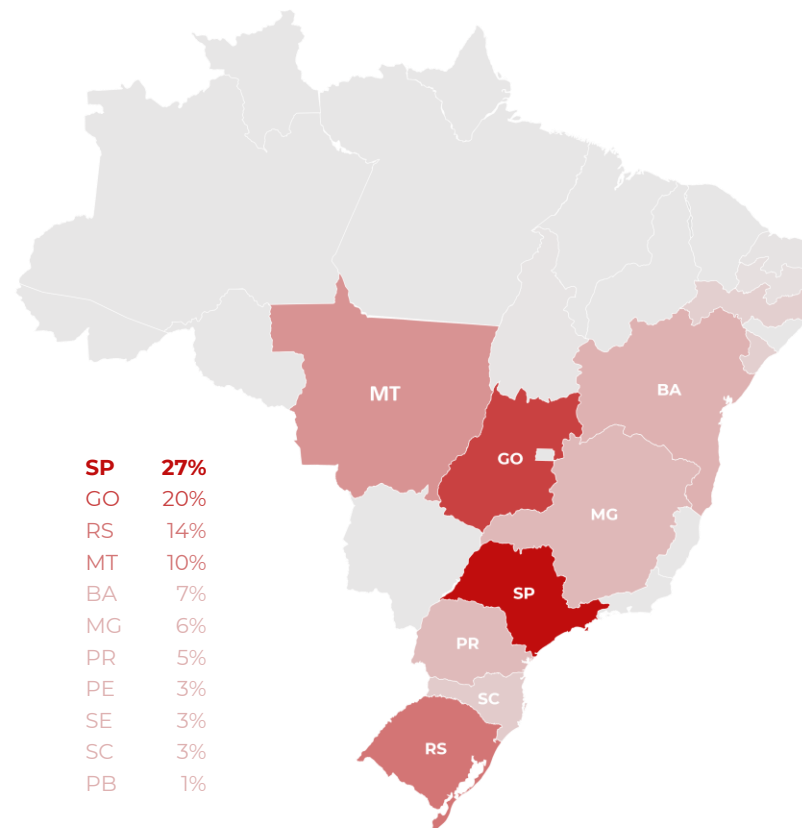


Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRIs, corresponde a:

INDICADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IGP-M	12,34%	63,33%
IPCA	11,15%	32,41%
INPC	11,80%	4,26%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

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



Da plataforma Bing
© DSAT for MSFT, GeoNames, Microsoft, TomTom

Outubro 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	25.984.567,63	4,68%	2,6	41%	202%	66%	56%
	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	abr-27	24.027.062,96	4,33%	2,7	19%	458%		
CRI Grupo CEM ¹	Isec (única)	10,50%	IGP-M (-)	abr-27	21.236.044,79	3,82%	2,9	47%	184%	100%	84%
	Isec (única)	11,28%	IGP-M (-)	out-33	4.220.721,71	0,76%	5,7	47%	184%		
CRI My Mabu	Fortesec (Sub)	22,32%	IGP-M	ago-23	11.234.508,78	2,02%	1,2	32%	138%	100%	70%
	Fortesec (Sen)	13,68%	IGP-M	ago-23	12.132.482,11	2,19%	1,2	17%	271%		
CRI Chateau du Golden Laghetto	Isec (única)	12,00%	IPCA	ago-30	23.487.583,16	4,23%	3,1	59%	119%	12%	85%
CRI Gramado Buona Vitta Resort SPA	Fortesec (Sen)	9,50%	IPCA	mai-25	22.626.786,82	4,08%	2,6	38%	512%	49%	61%
CRI Solar das Águas Park Resort	Fortesec (Sen)	9,50%	IGP-M		18.711.417,45	3,37%	2,3	51%	350%	73%	67%
	Fortesec (Sub)	16,64%	IGP-M	nov-25	504.840,32	0,09%	2,3	58%	209%		
CRI Ondas Praia Resort	Fortesec (Sen)	10,55%	IGP-M	mar-27	18.498.029,90	3,33%	2,4	55%	221%	74%	96%
CRI Residencial Monte Líbano	Fortesec (Sen)	11,80%	INPC	nov-29	18.279.759,66	3,29%	3,8	47%	198%	100%	100%
CRI Reserva Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	nov-26	12.096.427,53	2,18%	2,6	25%	272%	100%	84%
	Fortesec (Sub)	15,00%	IGP-M	nov-26	6.028.076,53	1,09%	2,5	40%	172%		
CRI Cemara	Fortesec (Sen)	11,30%	IPCA	nov-26	16.730.573,79	3,01%	2,7	36%	399%	99%	95%
CRI Morro da Mata	Isec (única)	10,50%	IGP-M	ago-20	15.252.860,05	2,75%	3,7	55%	199%	100%	99%
CRI Pôr do Sol Urbanizações	Fortesec (Sen)	11,00%	IGP-M	jul-27	15.168.111,52	2,73%	2,2	21%	327%	100%	89%
CRI Solar Pedra da Ilha	Fortesec (Sen)	11,25%	IPCA	set-24	12.334.642,21	2,22%	1,7	37%	202%	77%	60%
	Fortesec (Sub)	18,91%	IPCA	set-24	1.947.683,08	0,35%	1,6	53%	133%		
CRI Loteamentos Olimpo	Isec (única)	10,00%	IPCA (-)	jul-32	14.009.129,85	2,52%	4,6	54%	149%	51%	86%
CRI VIC Loteamentos	Habitasec (única)	11,00%	IPCA	jul-30	13.829.287,88	2,49%	3,8	58%	166%	100%	97%
CRI Lagoa Eco Towers	Gaia (única)	12,00%	IGP-M	nov-26	12.043.769,03	2,17%	1,8	50%	N/A*	22%	76%
CRI Grupo Lírios	Fortesec (Sen)	12,32%	IPCA	nov-26	10.550.217,97	1,90%	2,7	16%	338%	100%	80%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.814.938,16	0,87%	2,3	15%	352%	95%	63%
	Fortesec (Sub)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.767.177,95	0,86%	2,1	30%	168%		
CRI Loteamento Top Park	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	9.466.477,17	1,70%	2,9	35%	187%	100%	98%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	ago-26	9.081.227,20	1,64%	2,4	58%	174%	44%	70%
CRI Condomínio Leão Dourado	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	mar-27	8.930.799,75	1,61%	2,8	37%	120%	70%	37%
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec (Sen)	10,50%	IGP-M	jun-27	5.009.710,86	0,90%	3,3	31%	273%		
	Fortesec (Mez)	11,00%	IGP-M	jun-29	2.563.125,02	0,46%	3,3	47%	184%	100%	84%
CRI Porto Poxim	Isec (única)	12,00%	IPCA	nov-30	7.000.000,00	1,26%	0,0	44%	N/A*	19%	39%
CRI Ibis Style São Paulo Downtown	Fortesec (Sen)	11,32%	IGP-M (-)	nov-22	5.892.742,89	1,06%	1,8	39%	N/A**	100%	91%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec (Sen)	12,68%	IPCA	jun-27	5.015.005,93	0,90%	2,9	41%	671%	100%	88%
CRI Jardim Novo Horizonte	Fortesec (Sen)	12,00%	IGP-M	jul-26	4.487.413,53	0,81%	2,9	32%	185%	100%	95%
CRI Gramado BV	Fortesec (Sen)	12,00%	IPCA	mar-23	4.476.295,40	0,81%	1,0	23%	330%	99%	95%
CRI Olimpia Park Resort	Fortesec (Sen)	8,00%	IPCA	fev-26	5.105.609,24	0,92%	2,0	37%	278%	100%	94%
CRI Eldorado	Fortesec (Sen)	14,00%	IGP-M	jul-29	5.944.307,13	1,07%	2,3	50%	152%	82%	84%
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec (Sen)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.831.479,43	0,33%	2,9	25%	736%	75%	63%
	Fortesec (Sub)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.958.878,97	0,35%	3,3	50%	304%		
CRI Parque dos Girassóis	Fortesec (Sen)	13,50%	IGP-M	abr-27	3.383.414,50	0,61%	2,7	5%	717%	87%	63%
CRI Residencial Morada Verde	Fortesec (Sen)	11,50%	IGP-M	nov-26	3.102.949,01	0,56%	2,7	33%	296%	100%	98%
CRI Jardins da Cidade	Fortesec (única)	12,68%	IPCA	mar-26	1.809.575,39	0,33%	1,2	N/A***	N/A***	100%	78%
CRI Natural Ville	Fortesec (Sen)	12,68%	IGP-M	out-26	1.737.990,39	0,31%	2,4	27%	492%	100%	92%
CRI Fix Urbanismo	Fortesec (Sen)	11,70%	IGP-M	mai-25	1.274.964,81	0,23%	2,1	18%	345%	100%	87%
CRI Buena Vista	Fortesec (única)	16,25%	IGP-M	dez-23	50.324,40	0,01%	1,4	3%	468%	100%	64%
Overview da carteira de CRIs		11,93%	Inflação	-	428.638.991,86	77,20%	2,6	40%	268%	78%	78%

*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

Outubro 2020

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – ATIVOS DE LIQUIDEZ

Tipo de Ativo	Ativo	Valor (R\$)	% PL Fundo
FIs	FIs de Recebíveis	17.122.290	3,08%
HGCR11	CSHG Real Estate FII	340.805	0,06%
KNIP11	Kinea Indices Precos FII	1.095.000	0,20%
MXRF11	Maxi Renda FII	1.561.500	0,28%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade	943.690	0,17%
RBRY11	RBR Private Credito Imob	12.659.296	2,28%
VGIR11	Valora RE III	522.000	0,09%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	109.495.983	19,72%

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 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

GARANTIAS

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

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

<https://goo.gl/maps/eE94n5N4NTppgD1v7>
<https://goo.gl/maps/Jdp9AkamyQTzUZVb8>
<https://goo.gl/maps/DjYjqRnc4drFzMC37>

CRI MY MABU

Foz do Iguaçu – PR



SEGMENTO Multipropriedade

COTA Sênior / Subordinada

TAXA IGP-M + 13,68% a.a.
IGP-M + 22,32% a.a.

PMT Mensal

GARANTIAS

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

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque do My Mabu, empreendimento de multipropriedade com 420 apartamentos (6.852 frações) em Foz do Iguaçu – 2º destino turístico mais visitado por estrangeiros no Brasil. O empreendimento está localizado dentro do parque aquático Blue Park.

<https://goo.gl/maps/wwwfsXFKYmzPPMx47>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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/lotes. 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/GNVqdNjNRZXMPad56>

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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 loteamento Monte Líbano. Os projetos estão finalizados e são localizados em Sorriso (MT), cidade reconhecida como uma das capitais do agronegócio, sendo um dos municípios com maior produção de soja do país.

<https://goo.gl/maps/E5RMRqjA2WoQKfM8>

CRI 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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 BelleVile)

<https://goo.gl/maps/mgVWS2TKETU4Ct1u6>
<https://goo.gl/maps/z6aScsDiocWKgyuQ8>
<https://goo.gl/maps/fHg8vXcFIDFVUZx7A>
<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>

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\$332,7milhões 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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

CRi SOLAR PEDRA DA ILHA

Penha – SC



SEGMENTO	Multipropriedade
COTA	Sênior / Subordinada
TAXA	IGP-M + 11,25% a.a. IGP-M + 18,91% a.a.
PMT	Mensal

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/J1ukgd37VwHbQBc7A>

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/SEkqqd8y5pX35ZH1A>
<https://goo.gl/maps/k5vDuKnVXpFV9bcTA>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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/F8iyMPqggwFVxy3RA>

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>

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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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/vpDiPbDWfw2jgqJx5>

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/zib6YeAqXLGRnUw7>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 Logísticas 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>

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/kioBk2lJf9HYs5Wm7>

Outubro 2020

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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>

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/AVrkuLHMwmBztvH9>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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 Olímpia – sede do Thermas dos Laranjais, 4º parque aquático mais visitado no mundo em 2018, com mais de 1,97 milhões de visitantes. A última etapa do empreendimento teve o habite-se expedido em Julho de 2019.

<https://goo.gl/maps/ScYgQ3ECnhTl4NLDA>

CRI ELDORADO

Unaí – MG, Vazante – MG



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

GARANTIAS

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque;
- Alienação Fiduciária de 56% das Quotas da SPE;
- Fiança/coobrigação dos sócios pessoa física;
- Fundo de Obra;
- Fundo de Reserva (02 PMTs);

Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária de Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos (Conjunto Residencial Vitória e Residencial Maura Corrêa) com um total de 861 lotes. Um dos empreendimentos teve as obras concluídas em 2016 e está localizado em Vazante (MG), município conhecido como “capital do zinco” por deter a maior jazida deste metal no Brasil.

<https://goo.gl/maps/d5Ckv1RvZWCqP8pt7>

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

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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>

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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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/sh4xStQCTyRqk2p89>

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/Q6mdJTFR6GP9fQIi8>
<https://goo.gl/maps/4YMv5Ah6ykTecrwS9>

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>

Outubro 2020

PIPELINE DE INVESTIMENTOS – NOVAS OPERAÇÕES

Ativo	Tranche (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Prazo	Observação	Status
CRI Loteamento MT I	R\$ 9,00	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.	Em fase final de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade AL	R\$ 15,00	R\$ 50,00	IGP-M	12,00%	100 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de multipropriedade no estado de Alagoas.	Em fase final de diligência e estruturação dos documentos.
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 municípios no Maranhão, Goiás e Mato Grosso.	Em fase final de diligência e estruturação dos documentos.
CRI Condomínio AL	R\$ 7,00	R\$ 18,05	IPCA	12,50%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de projeto de loteamento fechado no estado de Alagoas.	Condições sendo renegociadas devido ao fluxo de pagamento diferenciado das novas vendas. 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 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 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.
CRI Loteamentos MG	R\$ 10,00	R\$ 20,00	IPCA	12,00%	144 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão dos Recebíveis e Estoque de 02 loteamentos no estado de Minas Gerais, nos municípios de Pouso Alegre e Congonhal.	On hold - aguardando esclarecimentos de apontamentos encontrados no processo de diligência.
TOTAL	R\$ 112,22	R\$ 262,03	Inflação +	11,59%			

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.

Outubro 2020

DRE ESTRATIFICADO (Valores em R\$)

	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)	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	25.623.638	46.965.861
(a) Juros dos CRIs	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	11.866.518	24.670.466
Juros	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	11.320.419	23.892.832
Outras Receitas com CRIs	500.681	45.419	0	0	0	0	0	231.535	0	0	546.099	777.635
(b) Atualização Monetária CRIs - Total	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	15.737.520	23.437.958
(c) Atualização Monetária CRIs com caixa para distribuir*	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	12.022.170	18.172.592
(d) Valorização dos CRIs	(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	(1.980.400)	(1.142.564)
II. Receita com FIIs (a+b)	423.474	103.465	559.930	(371.258)	492.982	(127.810)	325.003	(1.743.088)	(133.896)	(1.189.243)	715.612	(1.660.441)
(a) Distribuição de Rendimentos	73.034	73.034	73.034	79.121	79.121	79.121	79.121	85.207	97.379	101.031	298.224	819.203
(b) Valorização Cotas	350.440	30.431	486.896	(450.379)	413.862	(206.931)	245.882	(1.828.294)	(231.276)	(1.290.274)	417.388	(2.479.643)
IV. Receita Fundo Liquidez	218.786	(28.808)	120.401	187.478	205.894	233.808	265.727	330.179	265.078	72.580	497.857	1.871.122
V. Despesas	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	5.928.459	9.876.221
(a) Taxa de Administração	591.832	538.947	507.060	530.745	481.999	455.621	454.698	503.451	411.524	325.077	2.168.584	4.800.954
(b) Taxa de Performance Paga	0	0	0	0	208.503	775.493	0	(527.900)	527.900	250.715	0	1.234.711
(c) Taxa de Performance Provis.	1.426.230	826.353	564.356	741.418	0	0	0	0	0	0	3.558.357	3.558.357
(d) Outras Despesas	95.419	45.158	32.861	28.080	13.703	13.082	28.862	8.091	10.726	6.219	201.518	282.200
Resultado Líquido - Contábil	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	20.908.648	37.300.320
Resultado Líquido - Caixa	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	18.756.310	35.588.618
Resultado por cota (R\$)	1,43	1,00	0,82	1,05	0,58	0,62	0,65	0,96	0,82	1,30	4,31	9,24
Valor distribuído	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	18.154.433	35.055.285
Distribuição por cota (R\$)	1,31	1,00	0,97	0,92	0,60	0,70	0,71	0,83	0,80	1,29	4,20	9,13

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.

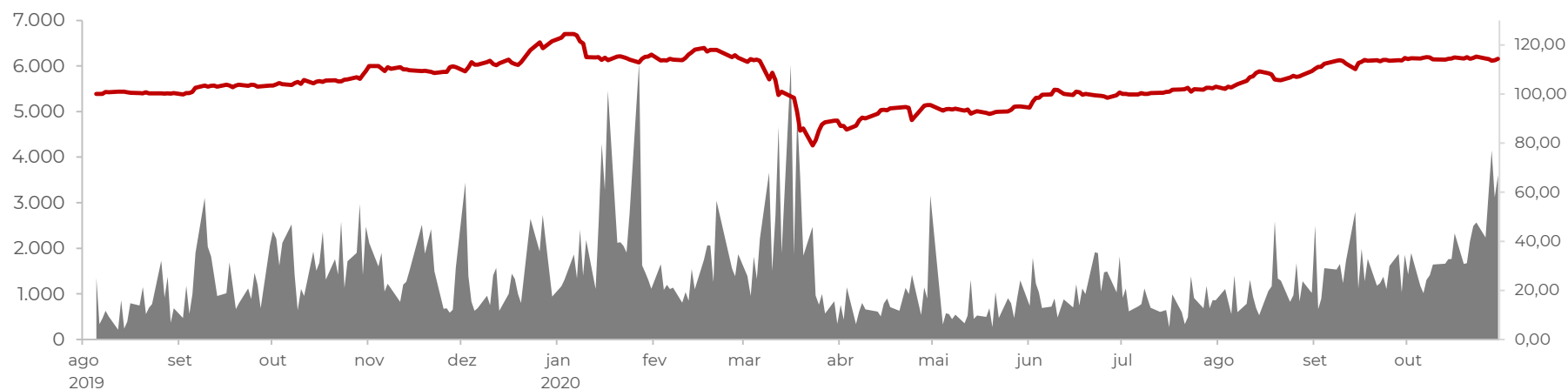
Outubro 2020

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Informações complementares:	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-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
Quantidade de cotas negociadas	439.734	228.146	483.571	196.844	139.124	240.796	178.070	214.527	283.450	386.829
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
Variação da média diária (mês)	76%	-50%	118%	-70%	-14%	67%	-25%	21%	47%	38%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	9%	5%	9%	3%	2%	4%	3%	4%	6%	8%
Valor médio de negociação por cota	115,83	116,15	97,76	92,37	93,16	99,28	101,02	106,28	112,88	114,38
Preço de fechamento	116,00	114,80	89,20	95,45	94,99	100,61	102,98	109,30	114,66	114,29
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	111,90	112,49	75,61	83,00	91,00	93,42	99,00	101,53	106,50
	Máximo	129,49	119,94	113,75	95,12	94,99	101,25	102,79	109,30	113,70
Quantidade de cotistas	8.374	9.370	9.564	9.923	10.236	11.119	11.359	12.107	14.366	16.755

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.