

Relatório Mensal

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário - Agosto 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 (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio Líquido	R\$ 236.655.709,94
Número de Cotas	2.400.000
Cota Patrimonial	R\$ 98,61
Número de Cotistas	2.933
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 iniciou suas atividades em 29 de Julho de 2019. Foram captados R\$240 milhões - montante 20% superior à oferta base de R\$200 milhões - distribuídos em 2.675 cotistas.

No seu primeiro mês de operações, **o Habitat II - FII realizou a aquisição de 09 CRIs, totalizando R\$91,6 milhões, com taxa média de 14,6% + Inflação** (90,7% IGP-M e 9,3% IPCA) e LTV (*loan to value*) médio de 40%. Investimos ainda parte do caixa em uma LCI e em um FII de CRI, via oferta 476.

Estes investimentos geraram um resultado de R\$ 1,38 por cota no mês de Agosto, ou R\$0,73 por cota se descontarmos o ganho de capital não realizado em cota de FII. Apesar do resultado acima do previsto em nosso estudo de viabilidade, o Habitat II não fará distribuição de rendimentos referente ao mês de Agosto pois, na visão do administrador isso só será possível quando o fundo obtiver lucro acumulado contábil, considerando o valor dos custos incorridos de emissão do fundo de R\$2,82 por cota.

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".

DRE (Valores em R\$)

	Aug-19	Jul-19	Acum.
Receitas com CRI	1.375.923	57.457	1.433.380
Rendimentos dos CRIs	1.375.598	57.458	1.433.056
Valorização dos CRIs	325	(1)	324
Receita Outros Ativos	2.263.053	78.801	2.341.854
Rendimentos	686.976	74.369	761.345
Valorização	1.576.077	4.432	1.580.509
Despesas	(320.149)	(6.799.374)	(7.119.523)
Resultado Líquido	3.318.827	(6.663.116)	(3.344.289)
Resultado por cota (R\$)	1,38	(2,78)	(1,39)
Resultado por cota (R\$) s/ Ganho Capital FII	0,73	(2,78)	(2,05)

*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\$56,5 milhões em investimentos nos ativos alvo do FII com taxa média de 11,7% + 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.

Com o objetivo de melhor alocar o caixa que será utilizado futuramente nestas aquisições, investimos R\$20 milhões em LCI emitida pelo banco ABC e R\$6,33 milhões no FII RBRY11, focado em CRIs, através de uma oferta 476. Nosso preço de aquisição foi de R\$ 104,10 por cota e o FII tinha valor de mercado de R\$ 130,00 por cota no encerramento de Agosto.

NOVAS ALOCAÇÕES

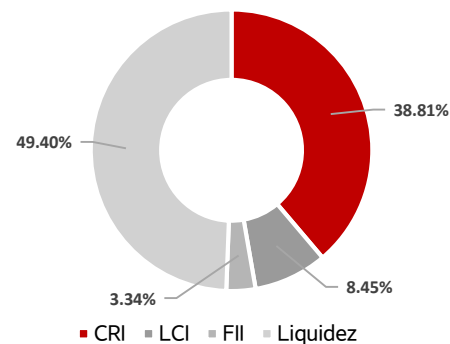
Durante os meses de Julho e Agosto, o Fundo adquiriu cotas dos seguintes ativos: (i) CRI Resort do Lago, (ii) CRI My Mabu, (iii) CRI Thermas São Pedro Park Resort, (iv) CRI Grupo CEM, (v) LCI Banco ABC, (vi) CRI Loteamento Terrazul CJ, (vii) FII RBR Private Crédito Imobiliário, (viii) CRI Carvalho Loteamentos, (ix) CRI Maui Home Club & Health, (x) CRI Urbanes Empreendimentos e (xi) CRI Eldorado.

- i) No dia 30/07, foram investidos R\$25,15 milhões no **CRI Resort do Lago**, sendo R\$1,5 milhões em cotas Sênior com prazo de 93 meses e remuneração de IGP-M + 12,00% a.a. e R\$ 23,65 milhões em cotas Mezanino Sênior, com prazo de 95 meses e remuneração de IGP-M +14,00% ao ano. Parte dos recursos foram utilizados para quitar uma operação anterior. O CRI tem como lastro os recebíveis do resort de multipropriedade em Caldas Novas, considerada a maior estância hidrotermal do mundo. A 1ª etapa do empreendimento (156 apartamentos) foi entregue em Dezembro/2017 e já está operacional, a 2ª etapa está com 19,5% das obras concluídas e tem previsão de entrega para Junho/2020.
- ii) No dia 30/07, foram investidos aproximadamente R\$23,91 milhões no **CRI My Mabu**, em cotas Sênior (R\$10,04 milhões) e Subordinada (R\$13,87 milhões), com remuneração de IGP-M + 13,68% a.a. e IGP-M + 22,32% a.a., respectivamente, e prazo de 55 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de empreendimento de multipropriedade em Foz do Iguaçu que faz parte do complexo Mabu Thermas Grand Resort e está localizado em frente ao parque aquático Blue Park.
- iii) No dia 30/07, foram investidos R\$8,65 milhões no **CRI Thermas São Pedro Park Resort** com remuneração de IGP-M + 12,00% a.a. e prazo de 86 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de empreendimento de multipropriedade do grupo WAM Brasil, anexo ao Thermas Water Park em São Pedro – um dos 10 parques aquáticos mais visitados da América Latina.
- iv) No dia 30/07, foram investidos aproximadamente R\$4,82 milhões no **CRI Grupo CEM**, sendo R\$0,9 milhão com remuneração de IGP-M + 10,50% a.a. e prazo de 94 meses e R\$ 3,9 milhões com remuneração de IGP-M + 11,28% a.a. e prazo de 172 meses. O CRI tem como lastro a cessão de recebíveis de 23 empreendimentos (loteamentos e condomínios fechados) desenvolvidos pelo Grupo CEM Participações em Rio Verde – GO e 15 municípios do interior de São Paulo. Dois dos empreendimentos estão em fase final de obras e os outros 21 já foram entregues.
- v) No dia 30/07, foram investidos R\$20 milhões em **LCI Banco ABC** com prazo de 122 dias e remuneração de 90% do CDI, com juros pagos mensalmente.
- vi) Nos dias 31/07 e 08/08, foram investidos no total R\$2,25 milhões em cotas mezanino do **CRI Loteamento Terrazul CJ** com prazo de 119 meses e remuneração de IGP-M + 11,00% ao ano. O CRI tem como lastro a cessão de recebíveis de loteamento desenvolvido pela THCM no município de Cajamar (SP), onde estão localizados Centros de Distribuições Logísticas de empresas como Amazon, Walmart e Samsung.
- vii) No dia 31/07, foram adquiridas 60.862 cotas do **FII RBR Private Crédito Imobiliário (RBRY11)** através de emissão primária (oferta 476). 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 + 8,54% ao ano.
- viii) No dia 31/07, foram investidos R\$3,6 milhões no **CRI Carvalho Loteamentos** sendo R\$1,8 milhões em cotas Sênior com remuneração de IGP-M + 11,10% a.a. e prazo de 94 meses, e R\$1,8 milhões em cotas Subordinada, com remuneração de IGP-M + 16,15% a.a. e prazo de 118 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de 02 empreendimentos localizados na Paraíba, com um total de 1.013 lotes e previsão de entrega das obras para Maio/2020 e Novembro/2019.
- ix) No dia 08/08, foram investidos R\$8,5 milhões no **CRI Maui Home Club & Health** com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. e prazo de 117 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de condomínio fechado desenvolvido pela Laredo Urbanizadora em Aracaju – SE com aproximadamente R\$50 milhões de VGV e Habite-se já emitido.
- x) No dia 23/08, foram investidos R\$8,5 milhões no **CRI Urbanes Empreendimentos** com remuneração de IGP-M + 13,50% a.a. e prazo de 85 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de 03 empreendimentos em Santa Maria – RS, com um total de 931 lotes e previsão de entrega das três obras até Dezembro/2019.
- xi) No dia 30/08, foram investidos R\$6,25 milhões no **CRI Eldorado** com remuneração de IGPM + 14,00% a.a. e prazo de 120 meses. O CRI tem como lastro os recebíveis de 02 loteamentos em Minas Gerais, com um total de 861 lotes. Um dos empreendimentos teve as obras concluídas em 2016 e está localizado em Vazante, município conhecido como “capital do zinco” por deter a maior jazida deste minério no Brasil.

ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO

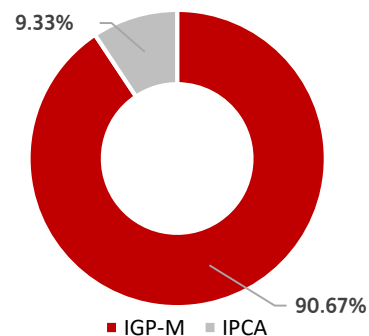
Ao final do mês de Agosto, 38,81% do Patrimônio Líquido do Fundo estava investido em CRLs.

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



Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



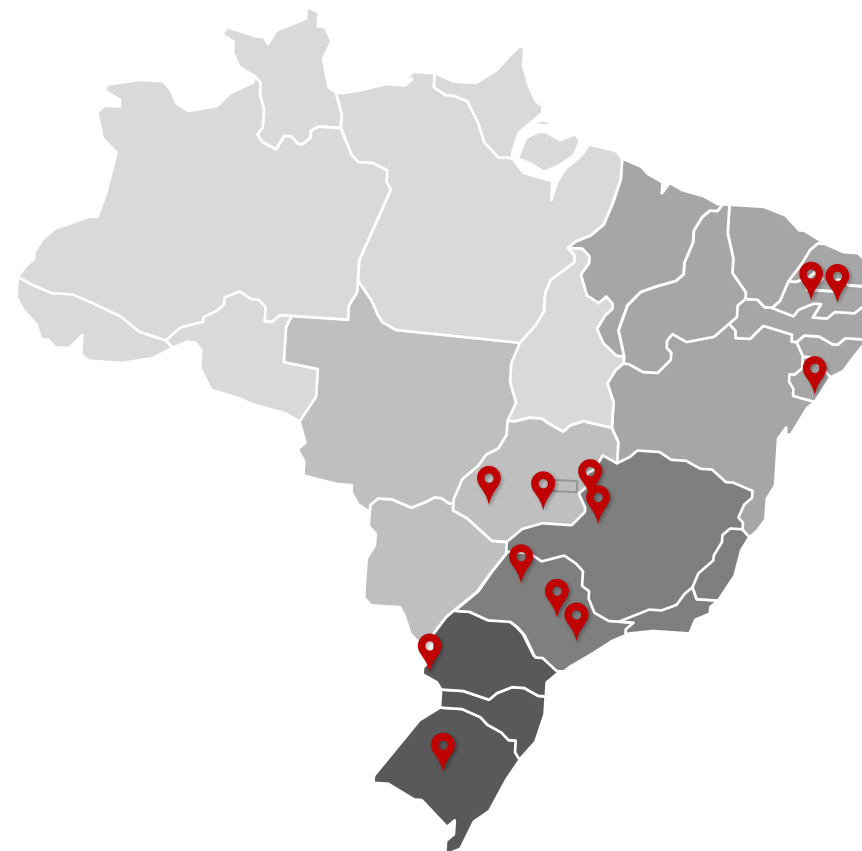
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo valor dos CRLs, corresponde a:

Indicador	Taxa média
IGP-M	14,78% a.a.
IPCA	12,68% a.a.

Fonte: Habitat Capital Partners

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Atualmente, o fundo possui CRLs com lastro imobiliário em 07 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	23.916.192,27	10,11%	3,4	40%	77%	90%
	Fortesec E01S252 (Sen.)	12,00%	IGP-M	abr-27	1.516.031,15	0,64%	3,5	19%		
CRI My Mabu	Fortesec E01S186, E01S188 (Sub.)	22,32%	IGP-M	ago-23	13.746.817,05	5,81%	1,7	38%	27%	75%
	Fortesec E01S187 (Sen.)	13,68%	IGP-M	ago-23	9.919.229,88	4,19%	1,8	19%		
CRI Eldorado	Foresec E01S276	14,00%	IGP-M	jul-29	6.250.000,00	2,64%	2,7	58%	76%	67%
CRI Thermas São Pedro Park Resort	Fortesec E01S240	12,00%	IGP-M	ago-26	8.742.446,28	3,69%	3,0	56%	4%	60%
CRI Maui Home Club & Health	Fortesec E01S272	12,68%	IPCA	jun-27	8.570.656,89	3,62%	3,3	39%	100%	56%
CRI Urbanes Empreendimentos	Fortesec E01S226 (Sen.)	11,50%	IGP-M	jul-26	4.262.851,08	1,80%	2,4	27%	68%	69%
	Fortesec E01S227 (Sub.)	15,54%	IGP-M	jul-26	4.265.860,34	1,80%	2,2	54%		
CRI Grupo CEM ¹	Cibrasec E02S305	11,28%	IGP-M	out-33	3.901.152,93	1,65%	6,0	40%	75%	97%
	Cibrasec E02S304	10,50%	IGP-M	abr-27	879.851,28	0,37%	3,3			
CRI Carvalho Loteamentos	Fortesec E01S220 (Sen.)	11,10%	IGP-M	mai-27	1.802.257,30	0,76%	3,4	27%	50%	61%
	Fortesec E01S221 (Sub.)	16,15%	IGP-M	mai-29	1.810.593,88	0,77%	3,8	54%		
CRI Loteamento Terrazul CJ	Fortesec E01S246, E01S249	11,00%	IGP-M	jun-29	2.250.646,76	0,95%	3,7	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	20.004.095	8,45%
FII	FII RBR Private (RBRY11)	-	-	mai-28	7.912.060	3,34%
Fundo Caixa	Fundo Soberano	90%	CDI	-	116.904.968	11,80%

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 21% | 40%

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 19% | 38%

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/i93FWkyfcgieL617>

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>

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
LTV	39%
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>

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

Unai - 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>

DETALHAMENTO DOS CRIs INVESTIDOS

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	40%
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/DjYiqRnc4drFzMC37>

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 Multipropriedade RS	R\$ 10,00	IPCA	12,0%	mar-23	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade em Gramado - RS. Investimento na Cota Sênior, com LTV de aproximadamente 38%. AF das Cotas da SPE, Fiança dos sócios na PF, Fundo de Obras e Fundo de Reserva de 02 PMTs.	Operação já em andamento. Aguardando cumprimento das condições precedentes para liberação de tranches adicionais.
CRI Loteamento RJ	R\$ 5,50	IPCA	13,5%	120 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de loteamento no estado do Rio de Janeiro. 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.
CRI Multipropriedade SC	R\$ 12,00	IPCA	11,0%	60 meses	Operação estruturada lastreada na Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Estoque de resort de multipropriedade no estado de Santa Catarina.	Em diligência e estruturação dos documentos.
CRI Multipropriedade SP	R\$ 9,00	IGP-M	10,5%	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	11,5%	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.
TOTAL	R\$ 56,50	Inflação +	11,7%			

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\$)

	Aug-19	Jul-19	Acum.
Receitas com CRI	1.375.923	57.457	1.433.380
Juros dos CRIs	917.421	34.488	951.909
Atualização Monetária CRIs	458.177	22.970	481.147
Valorização dos CRIs	325	(1)	324
Receita com FIs	1.576.414	0	1.576.414
Distribuição de Rendimentos	-	-	-
Valorização Cotas	1.576.414	-	1.576.414
Receita com LCIs	90.627	4.432	95.059
Juros das LCIs	90.964	-	90.964
Valorização das LCIs	(337)	4.432	4.095
Receita Fundo Liquidez	596.012	74.369	670.381
Rendimento	596.012	74.369	670.381
Despesas	(320.149)	(6.799.374)	(7.119.523)
Taxa de Administração	(308.645)	(39.415)	(348.060)
Taxa de Performance Paga	-	-	-
Taxa de Performance Provis.	-	-	-
Outras Despesas	(11.504)	(6.759.959)	(6.771.463)
Resultado Líquido	3.318.827	(6.663.116)	(3.344.289)
Resultado por cota (R\$)	1,38	(2,78)	(1,39)
Resultado por cota (R\$) s/ Ganho Capital FI	0,73	(2,78)	(2,05)

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.

