

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Novembro de 2017

Objetivo do Fundo

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

Informações Gerais

Início do Fundo: 17/05/2017

PL Atual: R\$ 53,734 MM

PL Médio desde o início: R\$ 23,249 MM

Cotas Integralizadas: 49.812

CNPJ: 26.846.202/0001-42

Código B3: HBTT11

Classific. Ambima: FII TVM Gestão Ativa

Público Alvo: Investidor Profissional

Consult. Imob.: Habitat Capital Partners

Administrador: Intrader

Gestor: TG Core

Taxa Adm/Gestão/Consult: 1,5% a.a.

Taxa de Performance: 20% sobre o retorno acima do CDI

Fundo Exclusivo: Não

Prazo de Duração: 10 Anos

Negociação: B3

Tributação:

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

Importante:

As informações completas do Habitat 1 FII se encontram detalhadas na documentação formal pertinente e estão a disposição dos investidores.

Contato RI:

Camila Almeida

camila@habitatcp.com.br

+ 55 11 3297-8075

Comentários do Consultor Imobiliário

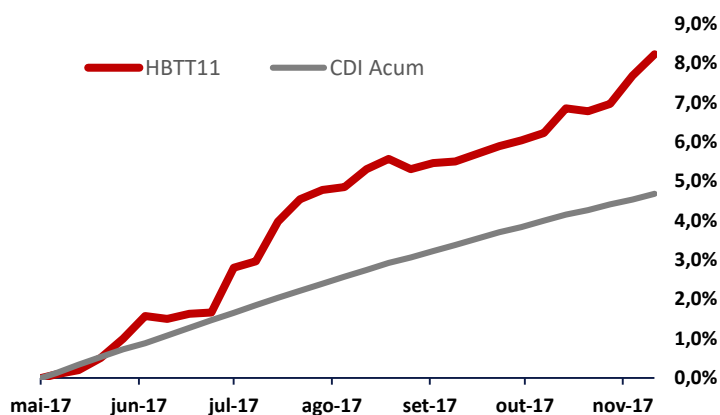
Em Novembro o fundo proporcionou rendimento líquido de 0,8%, equivalente a 146% do CDI.

As 14 operações atualmente em carteira (3 adquiridas em Novembro) apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,3% + Inflação (63% IPCA e 37% IGPM), sem nenhum atraso em qualquer das parcelas, rigorosamente em linha com nossas expectativas.

O fundo acumulou desde seu início um retorno de 7,9%, ou 165% do CDI.

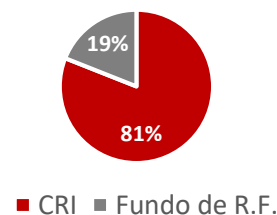
Resultado

em R\$	nov/17	Acumulado
Total de Receitas	459.825,09	2.178.458,05
Rendimento CRIs	304.639,75	1.056.145,76
Rendimento Renda Fixa	27.388,21	287.649,87
Marcação a Mercado	127.797,13	834.662,42
Total de Despesas	107.290,41	444.499,75
Taxa de Administração	54.621,56	191.664,02
Provisão para Taxa de Performance	28.462,91	188.529,27
Outras Despesas	24.205,94	64.306,46
Resultado Líquido	352.534,68	1.733.958,30
Resultado por Cota	8,87	78,73
Valorização Quota	0,8%	7,9%
Rendimento (% do CDI)	146%	165%



Alocação do Portfolio

O Fundo tem como política ter a maior parte dos recursos investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa em Novembro está destinado à aquisição de operações já aprovada pelo Comitê de Investimentos para liquidação em Dezembro.



HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Novembro de 2017

Portfólio

Atualmente o portfólio do HBTT11 é composto por 14 operações de CRIs. Em Novembro foram liquidadas as seguintes operações:

- Cotas Sênior e Subordinada do CRI W Palmerston lastreado no projeto de loteamentos Reserva Ville, localizado em Caldas Novas. Os recursos do CRI vão financiar o saldo de obra do projeto e ficarão retidos em Fundo de Obras, liberados mediante medição.
- Cota Sênior do CRI Grupo Lírios, lastreado em 3 projetos localizados em Rondonópolis, Sinop e Anápolis, todos com obras concluídas e elevado nível de vendas.

CRI W Palmerston (Sênior)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	NG30 Emp. Imob. LTDA
Projeto	Reserva Ville
Loteador	W Palmerston
Taxa	12,68%
Indexador	IGP-M
Aquisição	nov-17
Vencimento	nov-26
Investimento	6.820.000
LTV Atual	20%
Razão Garantia PMT	N/D
Obras	40%
Vendas	49%
Inadimplência	8%
% Fundo	13%

CRI Grupo Lírios (Sênior)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	3 SPes
Projeto	3 projetos
Loteador	Grupo Lírios
Taxa	13,55%
Indexador	IPCA
Aquisição	nov-17
Vencimento	nov-26
Investimento	6.656.000
LTV Atual	15%
Razão Garantia PMT	N/D
Obras	100%
Vendas	87%
Inadimplência	6%
% Fundo	13%

CRI THCM (Sênior)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	3 SPes
Projeto	3 projetos
Loteador	THCM
Taxa	10,68%
Indexador	IPCA
Aquisição	jul-17
Vencimento	jul-26
Investimento	5.500.000
LTV Atual	22%
Razão Garantia PMT	477%
Obras	95%
Vendas	89%
Inadimplência	7%
% Fundo	10%

CRI THCM (Subord.)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	3 SPes
Projeto	3 projetos
Loteador	THCM
Taxa	14,68%
Indexador	IPCA
Aquisição	jul-17
Vencimento	jul-26
Investimento	5.500.000
LTV Atual	53%
Razão Garantia PMT	222%
Obras	95%
Vendas	89%
Inadimplência	7%
% Fundo	10%

CRI Cia City



Emissor	Fortesec
Lastro	True Sale
Tomador	N/A
Projeto	Jardins da Cidade
Loteador	Cia. City
Taxa	12,68%
Indexador	IPCA
Aquisição	out-17
Vencimento	mar-22
Investimento	4.689.000
LTV Atual	47%
Razão Garantia PMT	N/A
Obras	100%
Vendas	100%
Inadimplência	0%
% Fundo	9%

CRI Excelso (Sênior)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	Jardim Novo Hor. Ltda
Projeto	Jardim Novo Horizonte
Loteador	Excelso
Taxa	12,00%
Indexador	IGP-M
Aquisição	jul-17
Vencimento	jul-26
Investimento	4.009.800
LTV Atual	23%
Razão Garantia PMT	305%
Obras	83%
Vendas	59%
Inadimplência	4%
% Fundo	7%

CRI W Palmerston (Subord.)



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	NG30 Emp. Imob. LTDA
Projeto	Reserva Ville
Loteador	W Palmerston
Taxa	15,00%
Indexador	IGP-M
Aquisição	nov-17
Vencimento	nov-26
Investimento	3.280.000
LTV Atual	30%
Razão Garantia PMT	N/D
Obras	40%
Vendas	49%
Inadimplência	8%
% Fundo	6%

CRI Inlot



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	INLOT Incorp. S.A.
Projeto	8 projetos
Loteador	Inlot
Taxa	15,25%
Indexador	IGP-M
Aquisição	set-15
Vencimento	out-25
Investimento	2.072.023
LTV Atual	29%
Razão Garantia PMT	140%
Obras	98%
Vendas	67%
Inadimplência	12%
% Fundo	4%

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Novembro de 2017

CRI THCM (Mezan.)



Emissor	Fortesec
Lastró	Loteamento Resid.
Tomador	3 SPEs
Projeto	3 projetos
Loteador	THCM
Taxa	12,68%
Indexador	IPCA
Aquisição	jul-17
Vencimento	jul-26
Investimento	2.000.000
LTV Atual	30%
Razão Garantia PMT	350%
Obras	95%
Vendas	89%
Inadimplência	7%
% Fundo	4%

CRI Parque das Águas



Emissor	Fortesec
Lastró	Loteamento Resid.
Tomador	Várzea Grande SPE Ltda
Projeto	Parque das Águas
Loteador	Ginco
Taxa	16,00%
Indexador	IGP-M
Aquisição	nov-15
Vencimento	nov-23
Investimento	954.807
LTV Atual	21%
Razão Garantia PMT	208%
Obras	100%
Vendas	71%
Inadimplência	12%
% Fundo	2%

CRI Grupo Natos



Emissor	Fortesec
Razão Garantia PMT	Resort Fracionado
Tomador	SPE Porto Seguro 02 Emp.
Projeto	Ondas Praia Resort
Incorporador	Grupo Natos
Taxa	15,55%
Indexador	IGP-M
Aquisição	out-17
Vencimento	mar-25
Investimento	844.218
LTV Atual	3%
Razão Garantia PMT	1280%
Obras	4%
Vendas	48%
Inadimplência	4%
% Fundo	2%

CRI Renda Portuguesa



Emissor	Fortesec
Lastró	Loteamento Resid.
Tomador	2 SPEs
Projeto	2 projetos
Loteador	Renda Portuguesa
Taxa	16,25%
Indexador	IPCA
Aquisição	jul-16
Vencimento	jul-26
Investimento	666.544
LTV Atual	23%
Razão Garantia PMT	255%
Obras	74%
Vendas	75%
Inadimplência	25%
% Fundo	1%

CRI Buena Vista



Emissor	Fortesec
Lastró	Loteamento Resid.
Tomador	Buena Vista Incorp. Ltda
Projeto	Loteamento Buena Vista
Loteador	Grupo União do Lago
Taxa	16,25%
Indexador	IGP-M
Aquisição	nov-15
Vencimento	dec-23
Investimento	560.848
LTV Atual	32%
Razão Garantia PMT	109%
Obras	100%
Vendas	88%
Inadimplência	45%
% Fundo	1%

CRI Valle



Emissor	Fortesec
Lastró	Loteamento Resid.
Tomador	Valle do Açaí SPE Ltda
Projeto	Valle do Açaí Residencial
Loteador	Valle
Taxa	12,00%
Indexador	IPCA
Aquisição	nov-16
Vencimento	nov-26
Investimento	291.348
LTV Atual	29%
Razão Garantia PMT	138%
Obras	98%
Vendas	93%
Inadimplência	7%
% Fundo	1%

Glossário

Inadimplência – Percentual de mutuários na carteira de recebíveis do projeto com parcela(s) em atraso a mais de 90 dias
Razão Garantia PMT – Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este valor maior a segurança da operação.

LTV – Loan to Value – É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 30% sobre o valor nominal.