

## HABITAT I FII (HBTT11)

### Informativo Mensal – Outubro 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\$ 40,031 MM

**PL Médio desde o início:** R\$ 19,777 MM

**Cotas Integralizadas:** 37.417,59

**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 Outubro o fundo proporcionou rendimento líquido de 1,3%, equivalente a 195% do CDI.

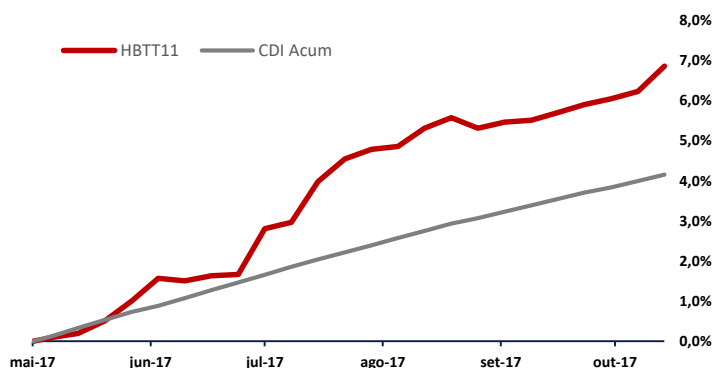
Neste mês uma redução das taxas de referência do mercado se traduziram em uma variação positiva na marcação a mercado dos recebíveis em carteira do fundo.

As 11 operações atualmente em carteira apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,1% + Inflação (74% IPCA e 26% IGPM), com nenhum atraso em qualquer das parcelas, rigorosamente em linha com nossas expectativas.

O fundo acumulou desde seu início um retorno de 7,0%, ou 167% do CDI.

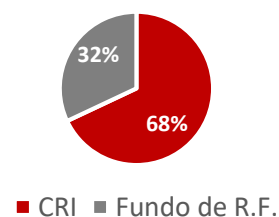
#### Resultado

em R\$	out/17	Acumulado
<b>Total de Receitas</b>	<b>620.965,43</b>	<b>1.718.632,96</b>
Rendimento CRIs	232.252,75	751.506,01
Rendimento Renda Fixa	95.301,75	260.261,66
Marcação a Mercado	293.410,93	706.865,29
<b>Total de Despesas</b>	<b>125.134,82</b>	<b>337.209,34</b>
Taxa de Administração	52.349,88	137.042,46
Provisão para Taxa de Performance	62.152,57	160.066,36
Outras Despesas	10.632,37	40.100,52
<b>Resultado Líquido</b>	<b>495.830,61</b>	<b>1.381.423,62</b>
Resultado por Cota	13,30	69,86
<b>Valorização Quota</b>	<b>1,3%</b>	<b>6,99%</b>
Rendimento (% do CDI)	195%	167%



#### Alocação do Portfolio

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



# HABITAT I FII (HBTT11)

## Informativo Mensal – Outubro de 2017

### Portfólio

Atualmente o portfólio do HBTT11 é composto por 11 operações de CRIs. Em outubro foram liquidadas as seguintes operações:

- Segunda e Terceira tranche do CRI THCM – Com o andamento da obra e de novas vendas foram liberados os valores finais da operação.
- CRI Cia. City – Operação de True Sale com lastro em recebíveis de compra de lotes em condomínio de alto padrão em Nova Odessa – SP
- CRI Grupo Natos – Cota Senior de operação lastreada em recebíveis de empreendimento de resort fracionado em Porto Seguro - BA

### 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	251%
Obras	92%
Vendas	80%
Inadimplência	12%
% Fundo	14%

### 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	52%
Razão Garantia PMT	118%
Obras	92%
Vendas	80%
Inadimplência	12%
% Fundo	14%

### 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	43%
Razão Garantia PMT	N/A
Obras	100%
Vendas	100%
Inadimplência	0%
% Fundo	12%

### CRI Jardim Novo Hor. (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	19%
Razão Garantia PMT	443%
Obras	66%
Vendas	59%
Inadimplência	9%
% Fundo	10%

### 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	30%
Razão Garantia PMT	136%
Obras	98%
Vendas	67%
Inadimplência	28%
% Fundo	5%

### CRI THCM (Mezan.)



Emissor	Fortesec
Lastro	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	N/D
Obras	92%
Vendas	80%
Inadimplência	12%
% Fundo	5%

### CRI Parque das Águas



Emissor	Fortesec
Lastro	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	30%
Razão Garantia PMT	192%
Obras	100%
Vendas	72%
Inadimplência	16%
% Fundo	2%

### CRI Grupo Natos



Emissor	Fortesec
Razão Garantia PMT	Resort Fracionado
Tomador	SPE Porto Seguro O2 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	4%
Razão Garantia PMT	N/D
Obras	2%
Vendas	49%
Inadimplência	4%
% Fundo	2%

## HABITAT I FII (HBTT11)

### Informativo Mensal – Outubro de 2017

#### CRI Renda Portuguesa



Emissor	Fortesec
Lastro	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	34%
Razão Garantia PMT	218%
Obras	74%
Vendas	79%
Inadimplência	37%
% Fundo	2%

#### CRI Buena Vista



Emissor	Fortesec
Lastro	Loteamento Resid.
Tomador	Buena Vista Incomp. 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	29%
Razão Garantia PMT	111%
Obras	100%
Vendas	89%
Inadimplência	54%
% Fundo	1%

#### CRI Valle



Emissor	Fortesec
Lastro	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	37%
Razão Garantia PMT	211%
Obras	95%
Vendas	93%
Inadimplência	15%
% 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.