

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Setembro 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\$ 35,536 MM

Cotas Integralizadas: 33.633,50

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 Setembro o fundo proporcionou rendimento líquido de 0,2%, equivalente a 32% do CDI.

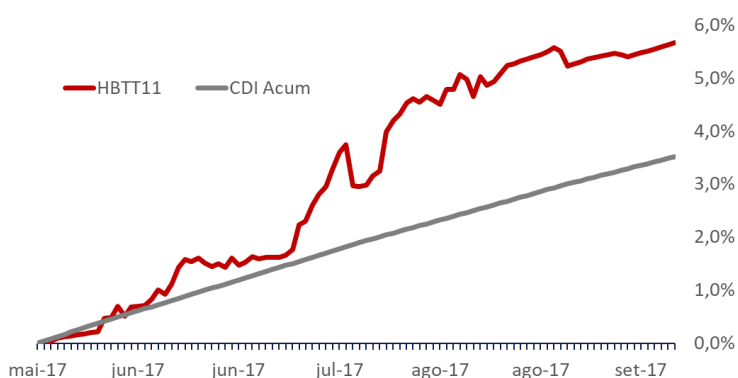
Neste mês um incremento das taxas de referência do mercado se traduziram em uma variação negativa na marcação a mercado dos recebíveis em carteira do fundo, anulando parte dos ganhos nesta linha nos últimos meses.

Desde o início do fundo, as 8 operações em carteira apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,25% + Inflação (64% IPCA e 36% IGPM) com nenhum atraso em qualquer das parcelas, rigorosamente em linha com nossas expectativas.

O fundo acumulou desde seu início, pelo critério de marcação a mercado, um retorno de 5,7%, ou 161% do CDI.

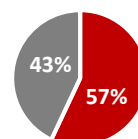
Resultado

em R\$	set/17	Acumulado
Total de Receitas	261.278,91	1.097.667,53
Rendimento CRIs	330.876,45	519.253,26
Rendimento Renda Fixa	88.334,17	164.959,91
Marcação a Mercado	-157.931,71	413.454,36
Total de Despesas	57.174,57	212.074,52
Taxa de Administração	55.599,80	84.692,58
Provisão para Taxa de Performance	-594,01	97.913,79
Outras Despesas	2.168,78	29.468,15
Resultado Líquido	204.104,34	885.593,01
Resultado por Cota	2,17	56,55
Valorização Quota	0,2%	5,7%
Rendimento (% do CDI)	32%	161%



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.



■ CRI ■ Fundo de R.F.

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Setembro de 2017

Portfolio

Atualmente o portfolio do HBTT11 é composto por 8 operações de CRIs. Em setembro foi liquidada a segunda tranche do CRI com a loteadora Excelso, lastreada em projeto em São João Del Rei (MG).

Como comentado no último relatório o Projeto **Buena Vista** tem demandado maior atenção da nossa equipe em decorrência da sua inadimplência e razão de garantia nas parcelas de amortização. Apesar disso o LTV de 31% mostra que há garantias mais que suficientes para o pagamento da dívida. Ainda assim, estamos discutindo junto ao loteador a implementação de medidas de recuperação da carteira e venda do estoque para mitigar um eventual descasamento de fluxo dos recebíveis com as parcelas dos CRIs.

CRI THCM (Senior)



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	14%
Razão Garantia PMT	362%
Obras	92%
Vendas	76%
Inadimplência	8%
% Fundo	16%

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	28%
Razão Garantia PMT	197%
Obras	92%
Vendas	76%
Inadimplência	8%
% Fundo	16%

CRI Jardim Novo Hor. (Senior)



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	18%
Razão Garantia PMT	251%
Obras	57%
Vendas	73%
Inadimplência	6%
% Fundo	11%

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	18%
Razão Garantia PMT	144%
Obras	98%
Vendas	51%
Inadimplência	30%
% Fundo	6%

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	207%
Obras	100%
Vendas	70%
Inadimplência	14%
% Fundo	3%

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	33%
Razão Garantia PMT	177%
Obras	73%
Vendas	74%
Inadimplência	37%
% Fundo	2%

CRI Buena Vista



Emissor	Fortesec
Lastro	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	30%
Razão Garantia PMT	104%
Obras	100%
Vendas	89%
Inadimplência	54%
% Fundo	2%

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	251%
Obras	88%
Vendas	93%
Inadimplência	14%
% Fundo	1%

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Setembro de 2017

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.