

HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Outubro de 2018

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\$126.668.392

PL Médio (LTM): R\$89.050.934

Cotas Integralizadas: 111.441

CNPJ: 26.846.202/0001-42

Código B3: HBTT11

Classific. Ambima: FII TVM Gestão Ativa

Público Alvo: Investidores em Geral

Consult. Imob.: Habitat Capital Partners

Administrador: Vórtx

Gestor: TG Core

Taxa Adm/ Gest/ Const: 1,5% a.a.

Taxa de Performance: 120% CDI

Fundo Exclusivo: Não

Número de Cotistas: 58

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 FII Habitat I encontram-se detalhadas na documentação formal pertinente e estão à disposição dos investidores.

Contato RI:

Camila Almeida

camila@habitatcp.com.br

+ 55 11 3297-8075

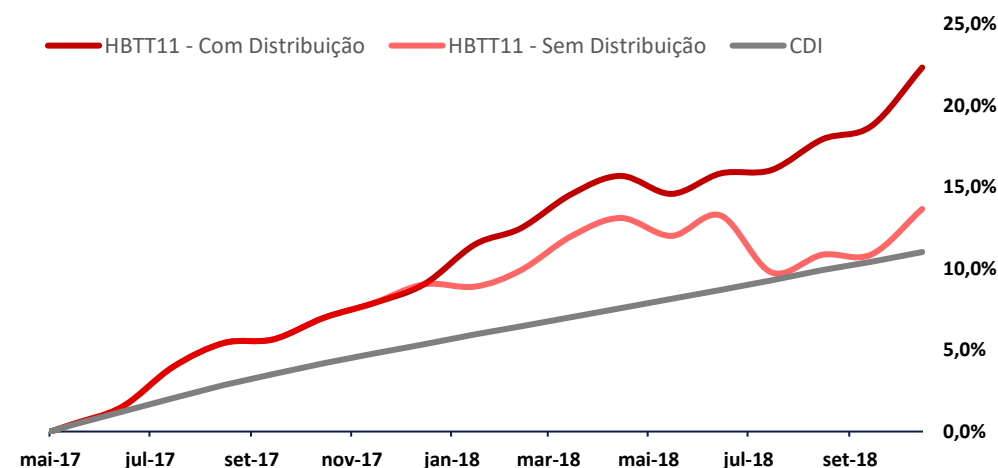
Comentários do Consultor Imobiliário

Em Outubro, o fundo proporcionou rendimento líquido de 3,0%, equivalente a 557,9% do CDI. Este resultado foi fortemente impactado pela marcação a mercado dos CRIs em carteira, efeito da forte queda dos juros de mercado que ocorreram no mês de outubro após a definição do cenário eleitoral. No quadro abaixo este efeito aparece na linha 'Valorização dos CRIs'.

As 18 operações atualmente em carteira apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,3% + Inflação (63% IPCA e 37% IGP-M), sem quaisquer atrasos nas parcelas. O fundo acumulou 22,3% de retorno desde o seu início, o equivalente a 202,8% do CDI do mesmo período. Em Novembro será distribuído o valor de R\$ 8,00 por cota, referente aos resultados de Outubro/2018.

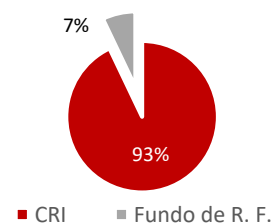
Resultado

Valores em R\$	Outubro 2018	Acum. 2018	Acum. Total
Total de Receitas	5.055.259,96	14.553.123,69	17.469.608,10
Juros Pago dos CRIs	1.275.865,58	9.464.961,65	10.896.198,64
Atualização Monetária CRIs	529.834,36	4.455.532,71	4.812.892,76
Valorização dos CRIs	3.191.618,94	414.627,77	1.205.814,66
Rendimento Renda Fixa	57.941,08	218.001,56	554.702,04
Despesas	1.026.176,66	3.037.299,13	3.626.601,41
Taxa de Administração	163.813,32	1.207.781,38	1.442.515,74
Taxa de Performance Paga	0,00	145.940,68	408.901,56
Taxa de Performance Provis.	842.546,65	1.515.246,64	1.515.246,64
Outras Despesas	19.816,69	168.330,43	259.937,47
Resultado Líquido	4.029.083,30	11.515.824,56	13.843.006,69
Resultado + Distribuição	35,97	133,09	223,45
Valorização (Cota + Distrib.)	3,0%	12,2%	22,3%
Rendimento (% do CDI)	557,9%	226,9%	202,8%



Alocação do Portfolio

O Fundo tem como política ter a maior parte dos recursos investidos em CRIs. O valor alocado em renda fixa em Outubro é destinado à aquisição de operações aprovadas pelo Comitê de Investimentos.



HABITAT I FII (HBTT11)

Informativo Mensal – Outubro de 2018

Portfólio

Atualmente, o portfólio do HBTT11 é composto por 18 operações de CRIs. Neste mês, o fundo liquidou a quinta tranche da cota sênior do CRI Cemara (R\$ 0,89 milhão), e, após reestruturação da operação do CRI Renda Portuguesa, foi elevada a participação para R\$ 10,5 milhões da cota sênior.

	Emissor	Emissão/ Série	Incorporador	UF	Taxa	Index.	Aquisição	Venct.	Saldo Devedor	LTV	Razão Garantia PMT	Obra	Vendas	% Fundo
1	Fortesec	E01S66 a E01S74 (Sênior)	Cemara	SP	11,30%	IPCA	fev/18	nov/26	R\$19.203.542	20%	282%	79,5%	66%	14,9%
2	Fortesec	E01S116 a E01S136 (Sênior)	Incorpore Soluções	GO	15,00%	IPCA	mar/18	abr/24	R\$17.194.864	14%	413%	65%	87%	13,4%
3	Fortesec	E01S58, E01S60 (Sênior)	Grupo Lírios	MT, GO	12,32%	IPCA	nov/17	nov/26	R\$12.922.418	20%	319%	100%	85%	10,2%
4	Fortesec	E01S62, E01S64 (Sênior)	W Palmerston	GO	12,68%	IGP-M	nov/17	nov/26	R\$11.908.711	25%	213%	85%	66%	9,4%
5	Fortesec	E01S80	Renda Portuguesa	AP	13,15%	IPCA	out/18	mai/27	R\$10.421.424	33%	198%	93%	77%	8,3%
6	Fortesec	E01S90, E01S100 (Sênior)	Grupo Natos Olimpia	SP	15,00%	IGP-M	dez/17	dez/22	R\$9.746.797	22%	299%	87%	97%	7,5%
7	Fortesec	E01S50, E01S52 (Sênior)	Grupo Natos Porto Seguro	BA	15,55%	IGP-M	out/17	mar/25	R\$6.334.847	7%	912%	25%	78%	5,0%
8	Fortesec	E01S63, E01S65 (Sub.)	W Palmerston	GO	15,00%	IGP-M	nov/17	nov/26	R\$6.059.619	39%	134%	85%	66%	4,7%
9	Fortesec	E01S148 (Sub.)	THCM	SP	14,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$4.889.500	50%	248%	100%	98%	3,9%
10	Fortesec	E01S145 (Sênior)	THCM	SP	10,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$4.793.528	21%	628%	100%	98%	3,8%
11	Fortesec	E01S174, E01S175, E01S178 (Sênior)	Excelso	MG	12,00%	IGP-M	ago/17	jul/26	R\$5.591.234	33%	206%	93%	95%	3,5%
12	Fortesec	E01S22	Pulverizado	SP	12,68%	IPCA	out/17	mar/26	R\$3.058.947	42%	N/A	100%	100%	2,4%
13	Fortesec	E01S168	Brascon	PE	12,68%	IGP-M	jun/18	mar/27	R\$3.035.419	17%	135%	37%	43%	2,4%
14	Fortesec	E01S146, E01S147 (Mez.)	THCM	SP	12,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$1.850.068	29%	454%	100%	98%	1,5%
15	Fortesec	E01S112	Forma	RN	12,68%	IGP-M	jul/17	out/26	R\$1.060.204	22%	605%	54%	81%	0,8%
16	Fortesec	E01S08	Ginco	MT	16,00%	IGP-M	jun/17	nov/23	R\$839.034	25%	190%	100%	78%	0,7%
17	Fortesec	E01S09	Grupo União Do Lago	TO	16,25%	IGP-M	jun/17	dez/23	R\$448.944	28%	91%	100%	81%	0,4%
18	Fortesec	E01S19 (Sênior)	Valle	MA	12,00%	IPCA	jun/17	nov/26	R\$257.241	33%	198%	98%	86%	0,2%

Glossário

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. Nos casos de devedores pulverizados (operações de True Sale) o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação do imóvel dado em garantia.

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.