

# HABITAT I FII (HBTT11)

## Informativo Mensal – Dezembro 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\$129.853.938

**PL Médio (LTM):** R\$101.811.326

**Cotas Integralizadas:** 112.326

**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:** 20% sobre o que exceder 100% do CDI

**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 Dezembro, o fundo proporcionou rendimento líquido de 1,4%, equivalente a 278,6% do CDI.

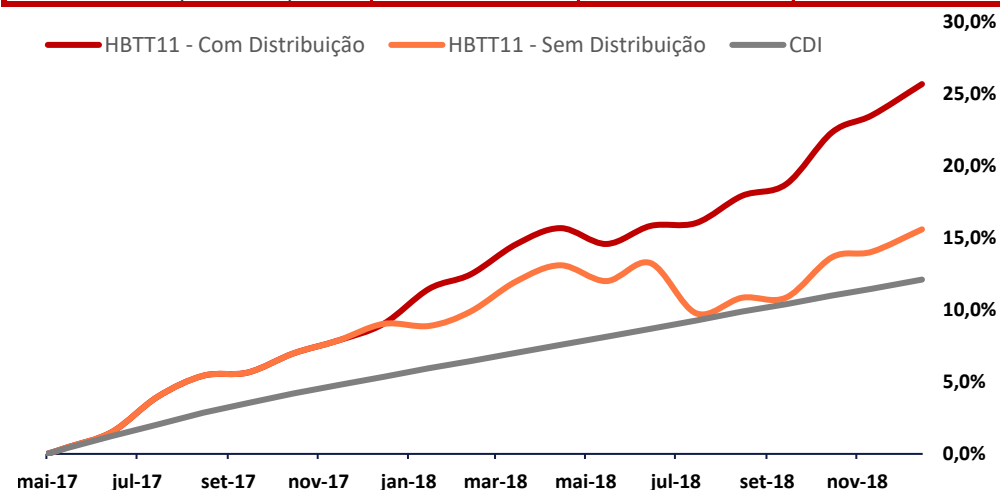
As 18 operações atualmente em carteira apresentaram um rendimento bruto efetivo de 13,2% + Inflação (57% IPCA e 43% IGP-M).

O fundo acumulou 25,7% de retorno desde o seu início, o equivalente a 212,1% do CDI do mesmo período.

Em Janeiro será distribuído o valor de R\$ 6,15 por cota, referente aos resultados de Dezembro/2018, totalizando R\$ 83,15 por cota em 2018. Importante ressaltar que o retorno total do Fundo excedeu o valor distribuído já que apenas o resultado caixa é distribuído e tanto a Atualização Monetária, quanto a Valorização dos CRIs, não têm efeito caixa.

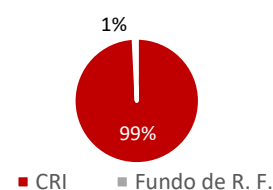
### Resultado

Valores em R\$	Dezembro 2018	Acum. 2018	Acum. Total
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.821.794,20</b>	<b>18.731.341,14</b>	<b>21.647.825,55</b>
Juros Pago dos CRIs	1.471.358,80	12.187.524,77	13.618.761,76
Atualização Monetária CRIs	466.054,04	5.811.515,67	6.168.875,72
Valorização dos CRIs	-119.509,93	459.206,00	1.250.392,89
Rendimento Renda Fixa	3.891,29	273.094,70	609.795,18
<b>Despesas</b>	<b>550.386,54</b>	<b>4.069.169,96</b>	<b>4.658.472,24</b>
Taxa de Administração	153.417,59	1.513.090,91	1.747.825,27
Taxa de Performance Paga	0,00	145.940,68	408.901,56
Taxa de Performance Provis.	387.681,74	2.221.805,34	2.221.805,34
Outras Despesas	9.287,21	188.333,03	279.940,07
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.271.407,66</b>	<b>14.662.171,18</b>	<b>16.989.353,31</b>
<b>Valorização (Cota + Distrib.)</b>	<b>1,4%</b>	<b>15,3%</b>	<b>25,7%</b>
Rendimento (% do CDI)	278,6%	237,9%	212,1%



### Alocação do Portfolio

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



# HABITAT I FII (HBTT11)

## Informativo Mensal – Dezembro de 2018

### Portfólio

Atualmente, o portfólio do HBTT11 é composto por 18 operações de CRIs. Neste mês, o fundo subscreveu 20.000 unidades (R\$20milhões) do CRI Pôr do Sol, liquidando uma parcela da primeira tranche da cota sênior no valor de R\$8milhões. O CRI Parque das Águas foi pré-pago pelo tomador, resultando em uma amortização extraordinária de R\$ 0,83 milhão, já recebida pelo Fundo, bem como uma multa de pré-pagamento de 2% do total do valor amortizado.

	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\$19.004.294	24%	230%	82%	68%	14,3%
2	Fortesec	E01S116 a E01S136 (Sênior)	Incorpore Soluções	GO	15,00%	IPCA	mar/18	abr/24	R\$16.858.064	13%	394%	65%	75%	12,8%
3	Fortesec	E01S58, E01S60 (Sênior)	Grupo Lírios	MT, GO	12,32%	IPCA	nov/17	nov/26	R\$12.616.525	20%	370%	100%	83%	9,7%
4	Fortesec	E01S62, E01S64 (Sênior)	W Palmerston	GO	12,68%	IGP-M	nov/17	nov/26	R\$11.893.094	25%	198%	90%	72%	9,3%
5	Fortesec	E01S50 a E01S54 (Sênior)	Grupo Natos Porto Seguro	BA	15,55%	IGP-M	out/17	mar/25	R\$6.298.308	11%	580%	34%	80%	8,3%
6	Fortesec	E01S80	Renda Portuguesa	AP	13,15%	IPCA	out/18	mai/27	R\$10.227.285	18%	174%	75%	72%	8,0%
7	Fortesec	E01S90, E01S100, E01S102 (Sênior)	Grupo Natos Olímpia	SP	15,00%	IGP-M	dez/17	dez/22	R\$4.425.803	28%	387%	90%	96%	6,9%
8	Fortesec	E01S193 (Sênior)	Por do Sol	MT	13,50%	IGP-M	dez/18	jul/27	R\$6.152.889	23%	151%	100%	88%	6,0%
9	Fortesec	E01S63, E01S65 (Sub.)	W Palmerston	GO	15,00%	IGP-M	nov/17	nov/26	R\$6.056.845	39%	125%	90%	72%	4,7%
10	Fortesec	E01S148 (Sub.)	THCM	SP	14,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$4.839.311	41%	277%	100%	99%	3,8%
11	Fortesec	E01S145 (Sênior)	THCM	SP	10,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$4.736.637	17%	701%	100%	99%	3,7%
12	Fortesec	E01S174, E01S175, E01S178 (Sênior)	Excelso	MG	12,00%	IGP-M	ago/17	jul/26	R\$5.620.521	35%	233%	93%	95%	3,5%
13	Fortesec	E01S168, E01S170	Brascon	PE	12,68%	IGP-M	jun/18	mar/27	R\$3.453.605	18%	353%	44%	44%	2,7%
14	Fortesec	E01S22	Pulverizado	SP	12,68%	IPCA	out/17	mar/26	R\$2.926.630	60%	N/A	100%	100%	2,2%
15	Fortesec	E01S112	Forma	RN	12,68%	IGP-M	jul/17	out/26	R\$1.948.325	25%	194%	63%	80%	1,5%
16	Fortesec	E01S146, E01S147 (Mez.)	THCM	SP	12,68%	IPCA	jul/17	jul/26	R\$1.833.598	23%	506%	100%	99%	1,4%
17	Fortesec	E01S09	Grupo União Do Lago	TO	16,25%	IGP-M	jun/17	dez/23	R\$433.011	27%	87%	100%	75%	0,3%
18	Fortesec	E01S19 (Sênior)	Valle	MA	12,00%	IPCA	jun/17	nov/26	R\$252.816	32%	195%	100%	90%	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.