

HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 30.578.417/0001-05 Código de Negociação B3: HABT11

COMUNICADO AO MERCADO

HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, conjunto 101, Vila Olímpia, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.186.560/0001-43 ("Gestora") na qualidade de Gestora do HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.578.417/0001-05 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Tendo em vista os últimos eventos que impactaram o mercado de fundos imobiliários de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), comunicamos que o <u>Fundo não possui exposição aos projetos e CRI tendo como devedoras as companhias "Circuito de Compras" e/ou "Gramado Parks".</u>

O portfólio do Fundo, conforme último relatório gerencial divulgado referente à carteira de 28/02/2023, segue com desempenho satisfatório no que tange aos níveis de venda e inadimplência das carteiras de recebíveis que servem como lastro da maior parte das operações. Destacamos que, em comparação ao mesmo período de 2022:

- O LTV ("Loan-to-Value") médio da carteira evoluiu de 49% para 46%;
- A Razão de Garantia PMT média em fevereiro/2023 foi de 237%, indicando excesso relevante de recebimento frente ao valor de PMT dos ativos investidos;
- O número de projetos ainda com obra a executar caiu de 22 para 16 no período, e o percentual de execução médio passou de 79% para 90%. Destes 16, seis estão em fase de finalização e tem entrega prevista ainda para o primeiro semestre do ano;
- 96,75% do portfólio de CRI não possui carência de amortização, sendo que o único ativo em período de carência apresenta carteira de recebíveis suficiente para pagamento da dívida, começando em junho/2023;
- Ressaltamos que, <u>por força de regulamento do fundo</u>, ao menos 83,5% dos CRI investidos devem atender critério de "Ativos Alvo", possuindo, obrigatoriamente e cumulativamente:
 - Alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;
 - Registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel e vendas das unidades ou lotes iniciados;
 - Fundo de Reserva, Razão de Garantia de Fluxo Mensal mínima de 110% e Loan-to-Value máximo de 60%, conforme aplicável. Neste último, destacamos que existe desconto obrigatório de 40% no valor de unidades em estoque. Todas as razões estão disponíveis nos relatórios gerenciais mensais.

O Fundo não possui nenhum investimento direto em participação societária de projetos.

Em complemento ao monitoramento de desempenho dos projetos, buscamos negociar no mercado secundário, ativos em que a relação risco versus retorno deixou de ser atrativa ou seu desempenho na carteira e/ou projeto torna o cenário prospectivo mais desafiador.

Considerando essas premissas, foram realizadas as vendas pelo Fundo do CRI New York Residence em sua totalidade entre os meses de dezembro/22 e fevereiro/23, e do CRI Íbis Style São Paulo Downtown, vendido em 31 de março de 2023. As operações foram realizadas em valores iguais ou superiores ao custo de aquisição do CRI, sem prejuízo aos cotistas do fundo.

Reforçando o compromisso da Gestora com a transparência das informações, divulgaremos, nos próximos dias, relatório trimestral de risco e monitoramento de ativos, contendo informações mais detalhadas sobre a carteira do Fundo.

Relacionamento com investidores: ri@habitatcp.com.br | +55 (11) 3164-6949

São Paulo, 04 de abril de 2023.

HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

por sua Gestora HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA