



CONSULTA FORMAL Nº 02/20
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 30.578.417/0001-05

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

Prezado Investidor,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.578.417/0001-05 (“Fundo”), vem, pela presente, com base no artigo 21 c/c inciso II, do § 3º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (conforme alterada) (“Instrução CVM nº 472”), bem como no artigo 27 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), convidar os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participarem da Consulta Formal nº 02/20 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

- I. A incorporação do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.846.202/0001-42 (“Habitat I”) pelo Fundo, buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os fundos de investimento, pulverizar carteira de ativos, otimizar gestão e diluir despesas, estando a incorporação sujeita, no entanto, à aprovação desta operação pela assembleia geral extraordinária de cotistas do Habitat I, nos termos e condições indicadas no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário (“Protocolo”), e na Proposta do Administrador (respectivamente, “Proposta do Administrador” e “Incorporação”); e
- II. A alteração do Regulamento, especificamente para (a) promover alterações em relação ao Critério de Elegibilidade descrito no artigo 15, parágrafo 1º, inciso IV do Regulamento, visando prever que os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI (conforme termo definido no Regulamento), também poderão ser concentrados, desde que, nesta hipótese, haja cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados dados em garantia no âmbito da emissão do respectivo CRI, e (b) desde que aprovada a matéria do item I desta Consulta Formal, alterar a denominação social do Fundo para Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário, em ambos os casos, nos termos da Proposta de Alteração de Regulamento do Fundo (“Proposta de Regulamento”), com vigência a partir de 1º de outubro de 2020.

O Administrador informa que promoverá, caso aprovada a Incorporação e agindo em benefício e no melhor interesse dos próprios Cotistas, a redução da Taxa de Administração prevista no artigo 7º do Regulamento e composta pela Taxa de Gestão e Taxa de Administração Específica



(conforme definições do Regulamento), a qual passará a ser equivalente a até 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, em decorrência (i) da redução da Taxa de Gestão para 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, prevista no inciso II do referido artigo 7º, e (ii) dos ajustes promovidos à forma de cálculo da Taxa de Administração Específica, prevista no inciso I do referido artigo 7º, que permitirão que o Fundo pague ao Administrador percentual igual ou inferior ao percentual fixo de 0,2% (dois décimos por cento) ao ano atualmente praticado pelo Fundo para a referida Taxa de Administração Específica, uma vez que a referida taxa passará a ser cobrada de forma escalonada de acordo com a variação do valor do patrimônio líquido do Fundo entre as faixas estabelecidas no Regulamento, mas especificando, contudo, que o referido percentual de 0,2% (dois décimos por cento) será o percentual máximo de cobrança da referida Taxa de Administração Específica.

Para tanto, o Administrador informa que disponibilizou versão em marcas de revisão e versão limpa consolidada da Proposta de Regulamento, a qual também reflete as reduções da Taxa de Administração descritas no parágrafo anterior.

O Administrador esclarece que o Protocolo trata, dentre outros assuntos, a respeito da compatibilidade do Fundo com a política de investimentos do Habitat I, dos critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes no Habitat I e no Fundo e respectivo impacto na avaliação no valor do patrimônio de cada fundo, das relações de troca para atribuição de cotas do Fundo aos cotistas do Habitat I (incluindo o tratamento de eventuais frações), e as alterações de determinadas condições do Fundo e do Habitat I, principalmente com relação ao Regulamento.

O Administrador informa que, para a deliberação das matérias descritas nos itens I e II acima, será necessária a aprovação pela maioria de votos de Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas do Fundo, nos termos do artigo 20, §1º Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Nesse sentido, o Administrador solicita a análise por V.sas e o v. posicionamento quanto à Consulta Formal, até às 10:00 horas do dia 11 de setembro de 2020, por meio do envio de uma cópia digitalizada da Carta Resposta anexa à presente Consulta Formal devidamente preenchida e assinada ao Administrador por correio eletrônico, através do e-mail juridicofundos@vortex.com.br.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do cômputo dos quóruns para deliberação das matérias descritas nesta Consulta Formal, conforme mencionados acima.

O resultado desta Consulta Formal será divulgado no dia 14 de setembro de 2020, por meio de Fato Relevante, que será disponibilizado no website do Administrador e da B3. Com efeito, na hipótese de a assembleia geral extraordinária de cotistas do Habitat I não aprovar a Incorporação, será divulgado Fato Relevante na mesma data de realização daquela assembleia, qual seja, 11 de setembro de 2020, uma vez que a Incorporação restará



prejudicada.

ACESSO À INFORMAÇÃO

Esta Consulta Formal, bem como o Protocolo, a Proposta de Alteração do Regulamento, a Proposta do Administrador e todos os demais documentos relacionados à Incorporação foram disponibilizados para consulta no website do Administrador, através dos links:

Habitat I: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=26.846.202/0001-42>

Habitat II: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=30.578.417/0001-05>

Adicionalmente, também foram disponibilizados no sistema FundosNet, portanto podem ser consultados nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br).

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos ou entre em contato com o Administrador ou com o gestor do Fundo pelos telefones (11) 3030-7177 (11) 3297-8075 ou endereços de e-mail juridicofundos@vortex.com.br / ri@habitatcp.com.br.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO I - CONSULTA FORMAL N.º 02/2020
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 30.578.417/0001-05
(“FUNDO”)

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DA CARTA RESPOSTA

Passo 1:

Preencher todos os campos marcados em cinza.

Importante: Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2:

Imprimir o voto e assinar, sendo também permitida a assinatura digital (acompanhada do respectivo certificado).

Passo 3:

Enviar o voto para a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, por meio de correspondência física ou eletrônica, para sua sede ou para o endereço eletrônico juridicofundos@vortex.com.br, acompanhado de um documento de identificação oficial com foto e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

As Cartas-Resposta podem ser assinadas digitalmente (conforme indicado acima), desde que estejam acompanhadas do respectivo certificado, bem como que a assinatura digital esteja associada ao e-mail constante do cadastro do respectivo Cotista junto ao Administrador ou distribuidor (conforme aplicável).

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da Convocação, poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL N.º 02/20
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 30.578.417/0001-05
(“FUNDO”)

_____, _____ DE _____ DE 2020.

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Ltda.

e-mail: juridicofundos@vortex.com.br

Ref. Consulta Formal n.º 02/20 do HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / CNPJ/ME Nº 30.578.417/0001-05 (“Fundo”)

Prezados,

Na qualidade de Cotista do Fundo, em atenção à Consulta Formal n.º 02/20, encaminhada em 25 de agosto de 2020 (“Consulta Formal”) e com base na Proposta do Administrador e no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário, também encaminhados na mesma data, venho apresentar, nos termos do Regulamento, a presente Manifestação de Voto em relação às matérias abaixo indicadas e constantes da Ordem do Dia:

- I. A incorporação do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.846.202/0001-42 (“Habitat I”) pelo Fundo, buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os fundos de investimento, pulverizar carteira de ativos, otimizar gestão e diluir despesas, estando a incorporação sujeita, no entanto, à aprovação desta operação pela assembleia geral extraordinária de cotistas do Habitat I, nos termos e condições indicadas no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário (“Protocolo”), e na Proposta do Administrador (respectivamente, “Proposta do Administrador” e “Incorporação”); e

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------|--|--|
| Deliberação | Aprovar [<input type="checkbox"/>] | Não Aprovar [<input type="checkbox"/>] | Abster-se [<input type="checkbox"/>] |
|--------------------|--------------------------------------|--|--|

- II. A alteração do Regulamento, especificamente para (a) promover alterações em relação ao Critério de Elegibilidade descrito no artigo 15, parágrafo 1º, inciso IV do Regulamento, visando prever que os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI (conforme termo definido no Regulamento), também poderão ser concentrados, desde que, nesta hipótese, haja cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados dados em garantia no âmbito da emissão do respectivo CRI, e (b) desde que aprovada a matéria do item I desta Consulta Formal, alterar a denominação social do Fundo para Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário, em ambos os casos, nos termos da Proposta de Alteração



de Regulamento do Fundo (“Proposta de Regulamento”), com vigência a partir de 1º de outubro de 2020.

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------|--|--|
| Deliberação | Aprovar [<input type="checkbox"/>] | Não Aprovar [<input type="checkbox"/>] | Abster-se [<input type="checkbox"/>] |
|--------------------|--------------------------------------|--|--|

Declaro que tive acesso e estou ciente das informações contidas nos documentos relativos à Incorporação, os quais foram colocados à minha disposição pelo Administrador em seu website e no sistema FundosNet, incluindo, mas não se limitando, a Convocação, o Protocolo e a Proposta do Administrador, bem como que os votos ora manifestados, nos exatos termos acima descritos, estão baseados em tais informações e documentos.

Por fim, ao aprovar as matérias acima, aprovo também que o Administrador pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta Consulta Formal, de acordo com suas manifestações de voto, podendo, para tanto, assinar todos os documentos e cumprir todas as formalidades necessárias, nos termos e condições aqui previstos.

Nome do Cotista: _____

CPF/CNPJ: _____

Assinatura: _____

e-mail do Cotista: _____