



São Paulo, 25 de agosto de 2020.

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR  
PARA A CONSULTA FORMAL Nº 02/20  
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME: 30.578.417/0001-05**

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, apresentar a V.Sa. a seguinte Proposta do Administrador para a Consulta Formal nº 02/20 ("Consulta Formal"), encaminhada a V.Sas. 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"), 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 da 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.

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR**

O Administrador recomenda a aprovação do item I da ordem do dia, tendo em vista que tal aprovação trará os benefícios abaixo elencados:

Aumento de Liquidez. Com a efetivação da Incorporação, é esperado um aumento da liquidez das cotas de emissão dos Fundos, o que beneficiará todos os seus cotistas.



*Flexibilidade e Simplificação Operacional.* A Incorporação permitirá a combinação das carteiras dos Fundos, o que proporcionará uma maior flexibilidade e simplificação operacional dos processos de gestão do portfólio.

*Diluição de Custos Fixos.* Além disso, a Incorporação também proporcionará uma redução das despesas fixas em percentual do patrimônio líquido, em função do ganho de escala que será obtido.

Adicionalmente, o Administrador recomenda a aprovação do item II da ordem do dia, considerando que tal aprovação viabilizará a alteração do Critério de Elegibilidade descrito no artigo 15, parágrafo 1º, inciso IV do Regulamento, com o intuito de estabelecer 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, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor dos referidos créditos imobiliários pulverizados, dados em garantia no âmbito da emissão do respectivo CRI. Ainda, o Administrador também recomenda que o item II da Ordem do Dia seja aprovado, a fim de viabilizar a alteração da denominação social do Fundo para Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário, desde que aprovada a matéria do item I da Consulta Formal.

Conforme indicado na Consulta Formal, o Administrador disponibilizou o Protocolo, o qual 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 Fundo e no Habitat I 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, bem como as alterações de determinadas condições do regulamento do Habitat I, em decorrência da incorporação. Desta forma, o Administrador recomenda a leitura integral do Protocolo, com todos os detalhes a respeito da operação proposta, em conjunto com este documento.

Adicionalmente, 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.

Considerando a realização da Incorporação, o Administrador dá ciência aos cotistas do Fundo que não haverá outras alterações do Regulamento a não ser as informadas acima, de modo que, caso



aprovadas as matérias constantes nos itens I e II da Ordem do Dia, o Regulamento alterado passará a vigorar a partir da abertura do dia 1º de outubro de 2020.

#### **RESPOSTA À CONSULTA FORMAL**

Com base no exposto acima, o Administrador solicita a análise por V.sas e o v. posicionamento quanto à Consulta Formal, até às 10:00h do dia 11 de setembro de 2020, por meio do envio de uma cópia digitalizada da Carta Resposta anexa à Consulta Formal devidamente preenchida e assinada ao Administrador por correio eletrônico, através do e-mail [juridicofundos@vortex.com.br](mailto: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 da 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 da assembleia geral extraordinária de cotistas do Habitat I, 11 de setembro de 2020, nos termos e condições indicadas no Protocolo.

#### **QUÓRUM DE DELIBERAÇÃO**

Por fim, o Administrador informa que a deliberação dos itens da ordem do dia da Consulta Formal se dará por quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de Cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos do artigo 20, §1º Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

#### **ACESSO À INFORMAÇÃO**

A Consulta Formal, bem como o Protocolo, a Proposta de Alteração do Regulamento, a presente Proposta do Administrador e a minuta de Carta Resposta 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](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

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

Atenciosamente,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**