

## HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ sob o n.º 30.578.417/0001-05

(“Fundo”)

PERFIL DO FUNDO

01 de agosto de 2019.

<b>Código de Negociação</b>	HABT11	<b>Código ISIN</b>	BRHABTCTF001
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277 2º andar, cj. 202 Jardim Paulistano CEP 01452-000 São Paulo – SP	<b>Jornal para publicações legais</b>	N/A
<b>Data da constituição do Fundo</b>	16 de maio de 2018	<b>Patrimônio Inicial (R\$)</b>	240.000.000,00
<b>Quantidade de cotas inicialmente emitidas</b>	2.000.000 (dois milhões)	<b>Valor inicial unitário da cota (R\$)</b>	R\$100,00
<b>Data de Registro na CVM</b>	09.05.2019	<b>Código CVM</b>	0319020

<b>1.1.1.1.1. Administrador</b>
<b>Nome</b> VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
<b>CNPJ</b> 22.610.500/0001-88
<b>Endereço</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277 2º andar, cj. 202 Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo – SP
<b>E-mail</b> <a href="mailto:mw@vortex.com.br">mw@vortex.com.br</a> <a href="mailto:juridicofundos@vortex.com.br">juridicofundos@vortex.com.br</a>
<b>Telefone</b> (11) 3030-7177

<b>1.1.1.1.2. Diretor Responsável:</b>
<b>Nome</b> Sr. Edilberto Pereira
<b>CPF</b> 192.221.224-53
<b>Endereço</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277 2º andar, cj. 202 Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo – SP
<b>E-mail</b> <a href="mailto:operacoessp@vortex.com.br">operacoessp@vortex.com.br</a>
<b>Telefone</b> (11) 3030-7177

### 1.1.1.1.3. Características do Fundo

#### a) Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

**b) Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

**c) Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

**d) Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

A Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor está disponível na página da rede mundial de computadores do Gestor, podendo ser acessada através do seguinte link: [www.habitatcp.com.br](http://www.habitatcp.com.br).

**e) Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços**

Pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, o Fundo pagará ao Administrador a Taxa de Administração, representando uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "**Taxa de Administração**"), da seguinte forma:

(i) **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e

(ii) **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**(iii) Taxa de Escrituração**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a Taxa de Escrituração, representando uma remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida

dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

<b>Quantidade de Cotistas</b>		
<b>De</b>	<b>Até</b>	<b>Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração</b>
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

A Taxa de Escrituração terá o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

#### **1.1.1.1.4. Objetivo e Política de Investimento do Fundo**

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos do Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do Regulamento.

O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas em seu Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento e descritos abaixo.

##### *Critérios de Elegibilidade*

O CRI que seja objeto de aquisição ou manutenção da aplicação pelo Fundo (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez), deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade, conforme definidos no artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento ("**Critérios de Elegibilidade**"):

- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;

(iv) Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor;

(v) Para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas:

- a. *Loan to Value* máximo de 60% (sessenta por cento);
- b. Alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;
- c. os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas; Razão de garantia geral mínima de 110% (cem por cento) (Valor Presente fluxo futuro/Saldo devedor do CRI);
- d. Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento). (Fluxo Mensal/Parcela de Pagamento "PMT" do CRI); e
- e. Fundo de reserva de ao menos 02 (duas) parcelas de pagamentos do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.

(vi) Para as operações de cessão sem coobrigação ("**True Sale**"), as seguintes características devem ser respeitadas:

- a. *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
- b. Unidade entregue, com "TVO" ou "Habite-se" emitidos; e
- c. Alienação fiduciária do imóvel.

### **Limites de Concentração**

O Fundo deverá ter, no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração em relação aos referidos Ativos Alvo ("**Limite de Concentração**"):

- a) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico;
- b) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e
- c) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes.

A Política de Investimento do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

#### **1.1.1.1.5. Da Política de Distribuição de Resultados**

Conforme artigo 52, parágrafo 1º, do Regulamento, o Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“**Rendimentos**”).

Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos Rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.