



**ATO DA ADMINISTRADORA DO
HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 30.578.417/0001-05**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Habitat II – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.578.417/0001-05 ("Fundo"), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do Artigo 37 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e conforme solicitação prévia da Habitat Capital Partners Asset Management Ltda., gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 285.715 (duzentas e oitenta e cinco mil, setecentas e quinze) e, no máximo, 1.428.572 (um milhão, quatrocentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas ("Cotas da Segunda Emissão"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, no ato da subscrição, exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo valor de R\$105,00 (cento e cinco reais) por Cota da Segunda Emissão ("Preço de Emissão"), totalizando, no mínimo, R\$30.000.075,00 (trinta milhões e setenta e cinco reais) e, no máximo, R\$150.000.060,00 (cento e cinquenta milhões e sessenta reais) ("Montante Total da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2019, qual seja, R\$ 99,3561029, acrescido de prêmio de 5,68%, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 37 do Regulamento. As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de oferta pública, com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de setembro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta não será objeto de registro perante a CVM. Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") detentores, na data de divulgação do fato relevante a ser divulgado pela Administradora, de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição das Cotas da Segunda Emissão ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,59523833333, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), direito este que poderá ser exercido no período definido no fato relevante a ser divulgado pela Administradora, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 10 (dez) dias úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente junto

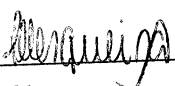



à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (conforme acima qualificado), na qualidade de escriturador ("Escriturador"). Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, um comunicado no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras (conforme abaixo definido) e o respectivo fator de proporção ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Segunda Emissão durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, será conferido aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da Segunda Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da Segunda Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"). O período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 05 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e/ou ao Escriturador, respeitados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"), observado que farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência. As datas e informações detalhadas sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras serão oportunamente divulgados pela Administradora por meio de fato relevante. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para participar da Oferta.

São Paulo, 09 de janeiro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: _____
Cargo: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78


Nome: Luciana Pastore Antonio
Cargo: RG: 17.181.761-8
CPF: 153.083.468-60



**ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA DO
HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão: A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo;

Montante da Segunda Emissão: No mínimo, R\$30.000.075,00 (trinta milhões e setenta e cinco reais) e, no máximo, R\$150.000.060,00 (cento e cinquenta milhões e sessenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);

Quantidade de Cotas da Segunda Emissão: No mínimo, 285.715 (duzentas e oitenta e cinco mil, setecentas e quinze) ("Montante Mínimo da Oferta") e, no máximo, 1.428.572 (um milhão, quatrocentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da Segunda Emissão ("Montante Total da Oferta");

Valor da Cota da Segunda Emissão: R\$105,00 (cento e cinco reais) por Cota da Segunda Emissão, o qual foi fixado, nos termos do parágrafo 2º do Artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2019, qual seja, R\$ 99,3561029, acrescido de prêmio de 5,68% ("Preço de Emissão"), sem prejuízo da Taxa de Distribuição Primária abaixo descrita, de forma que o preço de subscrição efetiva por Cota será superior ao seu Preço de Emissão. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com o protocolo do comunicado de encerramento da Oferta. Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas da Segunda Emissão;

Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos Investidores Profissionais (conforme abaixo definido) e e pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 3,48% (três inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,65 (três reais e sessenta e cinco centavos) por Cota da Segunda Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de custos e despesas da Oferta, incluindo a comissão de estruturação e distribuição devida às instituições que vierem a integrar o consórcio de distribuição da Oferta. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária que eventualmente exceder o valor das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Caso o montante em reais da Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente;

Valor de Integralização: O valor de integralização das Cotas da Segunda Emissão é equivalente a R\$108,65 (cento e oito reais e sessenta e cinco centavos), sendo R\$105,00 (cento e cinco reais) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão e R\$3,65 (três reais e sessenta e cinco centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária;



Distribuição parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Segunda Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 285.715 (duzentas e oitenta e cinco mil, setecentas e quinze) Cotas da Segunda Emissão, totalizando o Montante Mínimo de R\$30.000.075,00 (trinta milhões e setenta e cinco reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), para a manutenção da Oferta. As Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder poderão decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, desde que após encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência. Nessa hipótese, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e o Investidor Profissional da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Montante Total da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista ou Investidor Profissional da Oferta deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou Investidor Profissional da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso;

Regime de distribuição das Cotas da Segunda Emissão: As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta");

Investimento Mínimo por Investidor Profissional: Não haverá investimento mínimo no âmbito da Oferta das Cotas da Segunda Emissão, incluindo em decorrência do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e/ou do Direito de Subscrição das Sobras (conforme abaixo definido);

Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, a serem selecionados de forma discricionária e ativa pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento;

Número de séries: Série única;

Procedimento para subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão: As Cotas da Segunda Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, ou pelo sistema do Escriturador, conforme o caso, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados no fato relevante a ser publicado



pela Administradora e nos documentos da Oferta. As Cotas da Segunda Emissão deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidor Profissional");

Direito de Preferência: Os Cotistas detentores de Cotas do Fundo, devidamente integralizadas na data de divulgação do fato relevante a ser divulgado pela Administradora e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, terão assegurado o direito de preferência para a subscrição das Cotas da Segunda Emissão ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,5952383333 sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do fato relevante a ser divulgado pela Administradora, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), direito este que poderá ser exercido no período definido no fato relevante a ser divulgado pela Administradora, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 10 (dez) dias úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente junto ao Escriturador. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente, comunicado informando o montante de Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras (conforme abaixo definido) e o respectivo fator de proporção. Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;

Direito de Subscrição das Sobras: Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, será conferido aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da Segunda Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da Segunda Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 05 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e/ou junto ao Escriturador, respeitados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a



que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio de comunicado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Segunda Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Havendo Cotas da Segunda Emissão remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, tais Cotas da Segunda Emissão remanescentes serão destinadas à distribuição aos Investidores Profissionais objeto da Oferta;

Direitos das Cotas da Segunda Emissão: As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural. As Cotas da Segunda Emissão conferirão aos seus titulares iguais direitos políticos e patrimoniais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo. Cada Cota corresponde a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

Período de colocação: A subscrição ou aquisição das Cotas da Segunda Emissão deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09;

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta.