

HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 30.578.417/0001-05 / Código CVM: 0319020

FATO RELEVANTE

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"), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral quanto segue:

(i) 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, a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio ("Ato da Administradora"), 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) ("Montante Mínimo da Oferta") 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% (cinco inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), 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"). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") detentores, na data de divulgação deste Fato Relevante, 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 de Cotas da Segunda Emissão ("Direito de Preferência"), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- A quantidade de Cotas da Segunda Emissão que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de proporção equivalente a 0,59523833333, sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras (conforme abaixo definido);
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 16 de janeiro de 2020 (inclusive) e 29 de janeiro de 2020 (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação deste ato (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor ("Boletim de Subscrição") assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima;
- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador;
- A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 29 de janeiro de 2020

("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

- Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão pelos Investidores Profissionais e pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras, será devida a taxa de distribuição primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Cota. 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 ("Taxa de Distribuição Primária");
- Não haverá investimento mínimo no âmbito da Oferta das Cotas da Segunda Emissão, incluindo em decorrência do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras;
- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, 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, ou seja, de 31 de janeiro de 2020 a 06 de fevereiro de 2020, 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;

- O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá no âmbito do Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio do Comunicado de 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;
- A integralização das Sobras subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras será realizada no dia 11 de fevereiro de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriurador, conforme o caso;
- Será divulgado no 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras um comunicado no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição dos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta;
- Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da Segunda Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Segunda Emissão, que serão convertidas em Cotas da Segunda Emissão quando do encerramento da Oferta;
- Durante o período em que os recibos de Cotas da Segunda Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata*

relacionados aos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos) calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras, conforme aplicável, até o protocolo do comunicado de encerramento;

- Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Segunda Emissão não será negociável. As Cotas da Segunda Emissão adquiridas após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Subscrição das Sobras ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09;
- Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Cotista ou o Investidor Profissional da Oferta já tenha efetuado o pagamento do Preço de Emissão das Cotas, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores Profissionais, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras ou das intenções de investimento dos Investidores Profissionais da Oferta;
- No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista ou Investidor Profissional da Oferta que, ao exercer seu Direito de Preferência ou ao realizar sua(s) ordens de investimento, conforme o caso, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta ou de quantidade mínima de Cotas da Segunda Emissão que não foi atingida pela Oferta, este Cotista ou Investidor Profissional, conforme o caso, não terá o seu recibo de cota convertido em Cota da Segunda Emissão ou a sua ordem de investimento acatada, conforme o caso, e, conseqüentemente, o(a) mesmo(a) será cancelado(a) automaticamente. Caso determinado Cotista ou

Investidor Profissional da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas ou Investidores Profissionais da Oferta, conforme o caso, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

- Abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Publicação do Fato Relevante	09/01/2020
2.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Início de negociação do Direito de Preferência no Escriturador.	16/01/2020
3.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	28/01/2020
4.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	29/01/2020
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	29/01/2020
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/01/2020
8.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	31/01/2020
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	05/02/2020
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	06/02/2020
10.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	11/02/2020
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	12/02/2020
12.	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	13/02/2020
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	14/02/2020

14.	Data de Liquidação da Oferta	19/02/2020
15.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Comunicado de Encerramento	20/02/2020

(ii) por meio do Ato da Administradora, foi aprovada 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 Kubitscheck, 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador 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.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 E NÃO SERÁ OBJETO DE REGISTRO PELA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DA ADMINISTRADORA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO 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 E NÃO SERÁ OBJETO DE REGISTRO PELA CVM.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DA ADMINISTRADORA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE

CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 09 de janeiro de 2020.

HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO