

HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 30.578.417/0001-88)

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A)

Relatório dos auditores independentes

Demonstrações contábeis

Período de 29 de julho (data de início das
operações) a 31 de dezembro de 2019

HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações contábeis
Período de 29 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento no montante de R\$ 31.368 mil, que representava 13,16% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerada o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nessas cotas, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, as flutuações de taxas de mercado e as demonstrações contábeis dos fundos investidos terem sido auditadas por outros auditores independentes, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com os preços divulgados pelos administradores dos fundos investidos, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com os extratos dos administradores dos fundos investidos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo, juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas. Leitura do relatório emitido por outros auditores, verificando a adequacidade dos valores informados.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de cotas de fundo de investimento, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação dos respectivos ativos.

Certificados Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía investimentos em certificados recebíveis imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$ 203.930 mil, que representavam 85,53% do patrimônio líquido, para os quais não há preços cotados, sendo necessário o envolvimento da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio informações de precificação descritas nos respectivos termos de securitização, visto que as premissas para valorização de instrumentos com pouca liquidez e sem mercado ativo e ou dados observáveis. Devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações contábeis, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Distribuição de rendimentos aos acionistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo, de acordo com o artigo 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no. 1/2014, conforme mencionado na nota explicativa 14. Consideramos o cálculo desse dividendo como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições/exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício Circular CVM no 1/2015.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Recálculo dos Certificados Recebíveis Imobiliários, de acordo com as premissas explícitas nos respectivos termos de securitização;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e recebimentos de amortizações.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a valorização do Fundo sobre a sua carteira investimento em Certificados Recebíveis Imobiliários, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação dos respectivos ativos.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir, incluindo as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, preparado pela administradora do fundo e análise de sua conformidade ao Ofício Circular no. 1/2014, bem como a adequada divulgação em nota explicativa.

Os resultados desses procedimentos com relação a distribuição de rendimentos aos acionistas nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e divulgação em notas explicativas.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de maio de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Waldemar Namura Junior

Contador CRC 1 SP 154938/O-0

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2019	% PL
Ativo circulante	72.800	30,54
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	19.714	8,27
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	3.500	1,47
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos de investimento		
Fundo de investimento renda fixa	16.214	6,80
Ativos financeiros de natureza imobiliária	53.084	22,27
Cotas de fundos de investimento imobiliário	15.154	6,36
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	37.930	15,91
Outros valores a receber	2	0,00
Ativo não circulante	166.000	69,62
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	166.000	69,62
TOTAL DO ATIVO	238.800	100,16
PASSIVO	2019	% PL
Circulante	346	0,16
Taxa de gestão a pagar	257	0,11
Taxa de administração a pagar	49	0,03
Outros valores a pagar	40	0,02
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	238.454	100,00
Cotas integralizadas	240.000	100,65
Gastos na emissão de cotas	(7.422)	(3,11)
Reserva de lucros	5.876	2,46
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	238.800	100,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2019
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.360
Resultado de cotas de fundos	1.360
Ativos financeiros de natureza imobiliária	12.540
Resultado com cotas de fundos imobiliários	2.682
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	9.858
Outras despesas	(1.640)
Taxa de gestão	(1.335)
Taxa de administração	(231)
Auditoria e custódia	(40)
Despesas do serviço financeiro	(24)
Taxa de fiscalização CVM	(9)
Outras despesas	(1)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	12.260

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucro/Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	240.000	-	-	-	240.000
Resultado líquido no período	-	-	-	12.260	12.260
Dividendos distribuídos	-	-	-	(6.384)	(6.384)
Constituição de reserva de lucro	-	-	5.876	(5.876)	-
Despesas com emissão de cotas	-	(7.422)	-	-	(7.422)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>240.000</u>	<u>(7.422)</u>	<u>5.876</u>	<u>-</u>	<u>238.454</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	12.260
Variação de ativos	
Fundo de investimento renda fixa	(16.214)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(15.154)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(203.930)
Outros valores a receber	(2)
Variação de passivos	
Taxa de gestão a pagar	257
Taxa de administração a pagar	49
Outros valores a pagar	40
Caixa líquido aplicado das atividades operacionais	<u>(222.694)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Dividendos distribuídos	(6.384)
Gastos na emissão de cotas	(7.422)
Recebimento pela integralização de cotas	240.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>226.194</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.500</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>3.500</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.500</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 18 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de julho de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio de ativos que estão contemplados nos critérios de elegibilidade, tais como: (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% por devedor; (v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente.

Os limites de concentração serão: (a) máximo de 20% 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% 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 de habitantes; e (c) máximo de 40% 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 de habitantes

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Base de preparo e e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda Funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de apresentação e preparação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 05 de maio de 2020.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas no resultado em conformidade com o regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do pagamento ou recebimento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Ativos financeiros

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria de títulos para negociação, mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com certificados de recebíveis imobiliários".

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

d. Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

f. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais, quando aplicáveis, são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

g. Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão;

- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal	2.893.939,48	<u>16.047</u>	<u>16.214</u>

Os fundos classificados como "Renda Fixa" devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários:

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
FII RBR Private Crédito Imobiliário	121.724	<u>12.706</u>	<u>15.154</u>

O FII RBR Private Crédito Imobiliário ("fundo investido") é do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos a contar da primeira integralização de seus recursos.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O fundo investido foi constituído em maio de 2018 e tem por objeto o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), certificados de potencial adicional de construção e demais títulos e valores mobiliários.

O fundo investido é destinado exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às suas atividades e que busquem um retorno de longo prazo. Sua administração será exercida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM S.A. As cotas são negociadas com o código (ticker) RBRY11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

b. Certificados de recebíveis imobiliários

Projeto	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil	Devedor
Ondas Praia Resort	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2025	IGP-M + 19,00% a.a.	12.000	11.803	(a)
Gramado Parks Resorts	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2023	IPCA + 14,68% a.a.	10.190	7.998	(a)
MY Mabu	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2023	IGP-M + 22,32% a.a.	24.100	22.224	(a)
Cone S.A.	ISEC Securitizadora S.A.	10/10/2033	CDI + 1,75% a.a.	3.728	3.451	(b)
Lesath Empreendimentos	ISEC Securitizadora S.A.	10/04/2027	IPCA + 4,35% a.a.	860	778	(c)
Gramado Termas Resort Spa	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2024	IPCA + 11% a.a.	5.000	4.321	(a)
Carvalho Loteamentos	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2027	IGP-M + 11% a.a.	3.600	3.604	(a)
Urbanes Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2026	IGP-M + 11,5% a.a.	10.500	9.646	(a)
Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2029	IGP-M + 10,5% a.a.	5.000	4.885	(a)
Thermas Water Park	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2026	IGP-M + 12% a.a.	8.650	8.894	(a)
Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2027	IGP-M + 12% a.a.	25.150	26.022	(a)
Maui Residence	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2027	IPCA + 12,68% a.a.	8.500	7.190	(a)
El Dorado Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2029	IGP-M + 14% a.a.	6.250	5.993	(a)
Pedra da Ilha	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2024	IPCA + 11,25% a.a.	14.600	14.602	(a)
Quatto Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2029	INPC + 11,80%	19.200	19.174	(a)
STX Desenvolvimento	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2022	IGP-M + 11,32% a.a.	9.440	9.460	(a)
Gramado Buona Vitta Resort	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2025	IGP-M + 9,50% a.a.	24.000	24.355	(a)
Solar das Águas Park Resort	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2025	IGP-M + 9,50% a.a.	19.500	19.530	(a)
Total					203.930	

Devedores:

(a) Adquirente de unidades imobiliárias; (b) NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário; (c) Magazine Luíza S.A.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Garantias:

Código CETIP	Projeto	Emissor	Data de aquisição	Garantias
1710174586	Ondas Praia Resort	Forte Securitizadora S.A.	13/09/2019	(I) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Ações; (III) Fiança dos Fidejussores; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Obras.
18K1268859	Gramado Parks Resorts	Forte Securitizadora S.A.	05/09/2019	(I) Aval e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Cotas.
18K1268859	Gramado Parks Resorts	Forte Securitizadora S.A.	05/09/2019	(I) Aval e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Cotas.
18L1365602	MY Mabu	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas.
18L1365603	MY Mabu	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas.
18L1365604	MY Mabu	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas.
1900339202	Cone S.A.	ISEC Securitizadora S.A.	30/07/2019	Sem garantia
1900339204	Lesath Empreendimentos	ISEC Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Alienação Fiduciária; (II) Fiança
1900516265	Gramado Termas Resort Spa	Forte Securitizadora S.A.	06/09/2019	(I) Obrigação Solidária e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Quotas;
1900516268	Gramado Termas Resort Spa	Forte Securitizadora S.A.	06/09/2019	(I) Obrigação Solidária e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Quotas;
1900516268	Gramado Termas Resort Spa	Forte Securitizadora S.A.	06/09/2019	(I) Obrigação Solidária e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Quotas;
19D1326660	Carvalho Loteamentos	Forte Securitizadora S.A.	31/07/2019	(I) Fiança e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas.
19D1326660	Carvalho Loteamentos	Forte Securitizadora S.A.	31/07/2019	(I) Fiança e coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas.
19E0967609	Urbanes Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	23/08/2019	(I) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis; (III) Fundo de Obras; (IV) Fundo de Reserva;
19E0967610	Urbanes Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	23/08/2019	(I) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis; (III) Fundo de Obras; (IV) Fundo de Reserva;
19E0967612	Urbanes Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	26/12/2019	(I) Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis; (III) Fundo de Obras; (IV) Fundo de Reserva;
19F0271927	Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	31/07/2019	(I) Coobrigação (II) Fiança Cruzada (III) Obrigação solidária (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Fundo de Reserva;
19F0271929	Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	25/10/2019	(I) Coobrigação (II) Fiança Cruzada (III) Obrigação solidária (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Fundo de Reserva;
19F0271929	Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	03/12/2019	(I) Coobrigação (II) Fiança Cruzada (III) Obrigação solidária (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Fundo de Reserva;
19F0271930	Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	25/10/2019	(I) Coobrigação (II) Fiança Cruzada (III) Obrigação solidária (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Fundo de Reserva;
19F0271930	Cajamar Terrazul	Forte Securitizadora S.A.	08/08/2019	(I) Coobrigação (II) Fiança Cruzada (III) Obrigação solidária (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Fundo de Reserva;
19G0290738	Thermas Water Park	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340023	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340119	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340123	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340126	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340129	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0340256	Resort do Lago	Forte Securitizadora S.A.	30/07/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (IV) Fundo de compensação (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas; (VI) Hipoteca;
19G0822233	Mauá Residência	Forte Securitizadora S.A.	08/08/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas;
19H0167115	El Dorado Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	30/08/2019	(I) Fiança e coobrigação (II) Fundo de reserva (III) Fundo de obras; (V) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Cotas;
19I0300300	Pedra da Ilha	Forte Securitizadora S.A.	11/10/2019	(I) Fiança e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Ações
19I0300301	Pedra da Ilha	Forte Securitizadora S.A.	11/10/2019	(I) Fiança e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Ações
19J0713621	Quatto Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	13/11/2019	(I) Coobrigação; (II) Fiança; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Registro; (V) Cessão Fiduciária; (VI) Alienação Fiduciária de Quotas; (VII) Alienação Fiduciária de Imóvel
19J0713622	Quatto Empreendimentos	Forte Securitizadora S.A.	13/11/2019	(I) Coobrigação; (II) Fiança; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Registro; (V) Cessão Fiduciária; (VI) Alienação Fiduciária de Quotas; (VII) Alienação Fiduciária de Imóvel
19K0175216	STX Desenvolvimento	Forte Securitizadora S.A.	21/11/2019	(I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Despesas; (V) Alienação Fiduciária de Imóveis
19K0189288	Gramado Buena Vista Resort	Forte Securitizadora S.A.	03/12/2019	(I) Fiança e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Quotas;
19K1139240	Solar das Águas Park Resort	Forte Securitizadora S.A.	13/12/2019	(I) Fiança e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (III) Fundo de Obras; (IV) Cessão Fiduciária; (V) Alienação Fiduciária de Ações;

6 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos.

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis.

Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexo na rentabilidade do Fundo.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Consiste no risco da contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. Os Fundos ou fundos investidos que investem em direitos creditórios estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas, amortizações e pagamento dos resgates solicitados.

Os fundos de investimento em direitos creditórios apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação destes direitos creditórios. Caso o Fundo precise vender seus direitos creditórios a terceiros, ou caso o cotista receba estes direitos creditórios como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores dos direitos creditórios em caso de inadimplemento, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os direitos creditórios de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Outros riscos

Apesar da carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, pelos direitos creditórios elegíveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas de propriedade direta sobre os direitos creditórios. Excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, em nenhuma outra hipótese a Administradora, Gestora e/ou o Custodiante serão responsabilizadas por qualquer depreciação dos bens da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora e da Consultora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus Cotistas.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora, através o monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 29.07.2019 (data de início das atividades) a 31.12.2019	5,12%	239.227

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, uma remuneração equivalente a 1,5% ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 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% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15, que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA; e
- ii. Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 a despesa com taxa de administração e gestão foram de R\$ R\$ 231 e R\$ 1.335, respectivamente.

b. Taxa de performance

O Fundo pagará ao Gestor uma remuneração equivalente a 20% do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo.

No período de 29 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, o Fundo não teve despesas de taxa de performance.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas, respeitado o público alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição ("Primeira Emissão"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 de cotas de série única, e valor unitário de R\$ 100,00, totalizando até R\$ 200.000.

A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, até a data limite para aceitação da oferta.

O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor devidamente comunicada ao Administrador neste sentido, emitir Cotas adicionais, todas estas de série única, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 800.000, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Capital Autorizado"). Para tanto, caberá ao Administrador, após orientação do Gestor, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

12 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, 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. Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>2019</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	13.900
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.640)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>12.260</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(6.013)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	346
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>6.247</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>6.384</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	102,19%

15 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis período de 29 de julho de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19 Eventos Subsequentes

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo. Até o momento não foi possível efetuar a apuração desse reflexo.

20 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *