



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.578.417/0001-05

No montante total de

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRHABTCTF001

Código de Negociação na B3: [-]

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI [-], em [-] de [-] de 2019



Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("XP Investimentos" ou "Coordenador Líder"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de [-] ([-] milhões) de cotas ("Cotas"), ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). O valor total da emissão: (i) [foi/poderia ter sido, mas não foi] aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) [foi/poderia ter sido, mas não foi] diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do VX XIII - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição"), datado de 16 de maio de 2018 e registrado no dia 18 de maio de 2018, sob o nº 2.155.350, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

O "Regulamento do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Regulamento") foi aprovado nos termos do "Instrumento de Alteração do Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 13 de junho de 2019. A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do VX XIII - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato do Administrador"), celebrado em 07 de maio de 2019 e registrado no dia 09 de maio de 2019, sob o nº 2.180.076, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo o Fundo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2 FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Características do Fundo", no item 7 abaixo e a seção "Sumário do Fundo", nas páginas 43 a 54 do Prospecto Definitivo.

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, ou outro que venha a substituí-la, observado o disposto no Regulamento ("Administrador").

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 30.186.560/0001-43, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 16.477, de 12 de julho de 2018, ou outro que venha a substituí-la ("Gestor"), observado disposto no "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, e no Regulamento.

5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM em [-] de [-] de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI [-], na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas foram registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.



7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Segmento ANBIMA	Títulos e Valores Mobiliários
Administrador, Custodiante e Escriturador	VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Gestor	Habitat Capital Partners Asset Management Ltda., acima qualificada.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples , inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001.79, com sede na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos do Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do Regulamento. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 43 a 54 do Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	É a Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII de seu Regulamento: o Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas em seu Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 47 do Regulamento. Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo - Política e Estratégia de Investimento”, na página 47 do Prospecto Definitivo.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º do Regulamento, sendo a taxa a ser paga pelo Fundo pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão. Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Sumário do Fundo - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, nas páginas 44 a 45 do Prospecto Definitivo.
Taxa de Administração Específica	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, inciso (i) do Regulamento, sendo a parcela da Taxa de Administração paga diretamente ao Administrador pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, equivalente a 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.
Taxa de Escrituração	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, Parágrafo único do Regulamento: a remuneração mensal a ser paga ao Administrador pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela descrita no referido artigo 7º, Parágrafo Único do Regulamento. A Taxa de Escrituração terá seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.
Taxa de Gestão	Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.
Taxa de Saída	O Fundo não terá taxa de saída dos Cotistas.
Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º do Regulamento: a taxa a ser paga pelo Fundo ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo. Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 43 a 54 do Prospecto Definitivo.
Distribuição de Rendimentos	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 52, parágrafo 1º, do Regulamento: o Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. Para mais informações acerca da Distribuição de Rendimentos veja a seção “Sumário do Fundo - Distribuição de Resultados”, na página 45 do Prospecto Definitivo.



Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas objeto da presente Emissão apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.
Público-Alvo do Fundo	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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas	Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

8 CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	O valor total da emissão será de R\$[·] ([·] milhões de reais), o qual (i) [foi/poderia ter sido, mas não foi] aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) [foi/poderia ter sido, mas não foi] diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas	Serão emitidas [·] ([·] milhões) de Cotas, as quais (i) [foram/poderiam ter sido, mas não foram] aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) [foram / poderiam ter sido, mas não foram] diminuídas em virtude da Distribuição Parcial.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada [foi/poderia ter sido, mas não foi] acrescida em [[·]% ([·] por cento)/até 20% (vinte por cento)], ou seja, em [[·] ([·])/até 400.000 (quatrocentas mil)] Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que [foram/poderiam ter sido, mas não foram] emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional[, caso emitidas,] também [foram / teriam sido] colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional[, eventualmente emitidas,] [terão/passariam a ter] as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e [passarão/passariam] a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta (após a dedução do Comissionamento e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto Definitivo) serão destinados à aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo. Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção "Destinação dos Recursos", na página 85 do Prospecto Definitivo.
Coordenador Líder	A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada acima.
Corretoras Consorciadas	[·] (em conjunto, "Corretoras Consorciadas").
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
Investidores da Oferta	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.



<p>Público-Alvo da Oferta</p>	<p>O público-alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>Para os fins da Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. [A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário.] Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 do Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco “O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 100 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Tendo em vista que [foi/não foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), [foi/não foi] permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03[, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas].</p>
<p>Procedimento de Alocação</p>	<p>Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Alocação”, nas páginas 63 a 64 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).</p> <p>A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) foi utilizada a sistemática que permitia o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco - Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fil”, nas páginas 86 a 87 do Prospecto Definitivo.</p> <p>O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: (i) as Cotas serão objeto da Oferta; (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (iii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) e a disponibilização do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar”) e, em conjunto com o Prospecto Definitivo, “Prospectos”) aos Investidores da Oferta, foram realizadas as apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>) (“Apresentações para Potenciais Investidores”); (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;</p>



	<p>(v) após as Apresentações para Potenciais Investidores, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que será realizado nos termos abaixo indicados; (vi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas; (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação deste Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, às Cotas e às Cotas - Plano de Distribuição”, nas páginas 64 a 65 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Pedido de Reserva</p>	<p>Pedido de reserva das Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p>
<p>Período de Reserva</p>	<p>Período que se iniciou em 24 de junho de 2019 (inclusive) e se encerrou em 23 de julho de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais realizaram seus Pedidos de Reserva.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deveriam ter preenchido e apresentado a uma Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.</p> <p>No mínimo, 200.000,00 (duzentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, foram destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderiam ter aumentado a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Os Pedidos de Reserva que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observaram as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:</p> <p>(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;</p> <p>(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderia, no respectivo Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 do Prospecto Preliminar;</p> <p>(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;</p> <p>(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;</p> <p>(v) até às 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, nas páginas 72 a 73 do Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 67 do Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e</p> <p>(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.</p>



	<p>Os Investidores Não Institucionais deveriam ter indicado, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. [Foi/Não foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), e, portanto, [foi/não foi] permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03[, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado].</p> <p>Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 do Prospecto Preliminar para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como a aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigiria (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Oferta Não Institucional”, nas páginas 65 a 67 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</p>	<p>[Tendo em vista que o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, foi [igual] [ou] [inferior] a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes foram destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional]. [ou] [Tendo em vista que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional poderiam ter sido rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderia ter mantido a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentado tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Não Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não tendo sido admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):</p> <p>(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deveriam ter apresentado suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;</p> <p>(ii) os Investidores Institucionais tinham a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos do descrito na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 do Prospecto Preliminar;</p> <p>(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deveria ter assumido a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação;</p> <p>(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.</p> <p>Os Investidores Institucionais deveriam ter indicado, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Tendo em vista que [foi/não foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), [foi/não foi] permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Oferta Institucional”, na página 68 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedessem o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder daria prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendessem os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>



<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada seria afetada caso não houvesse a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que fosse atingida a Captação Mínima. Caso não fosse atingida a Captação Mínima, a Oferta teria sido cancelada.</p> <p>A manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderiam decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.</p> <p>Nessa hipótese, o Investidor da Oferta tinha a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que houvesse distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, que não poderia ser inferior à Captação Mínima.</p> <p>Caso a aceitação estivesse condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deveria 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 Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor da Oferta indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor da Oferta poderia ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Caso não fosse atingida a Captação Mínima, a Oferta seria cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tivesse efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização seria devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento seria realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p> <p>Por fim, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que houvesse distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, não teria o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo seria cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tivesse realizado qualquer pagamento, estes valores depositados seriam devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento seria realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p> <p>Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Prazo de Colocação</p>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas</p>	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.</p>
<p>Alocação e Liquidação Financeira</p>	<p>A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificou se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definiu se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>



	<p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da 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 da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p> <p>Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial” nas páginas 69 a 70, do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta</p>	<p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.</p> <p>Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p>
<p>Demais Características da Emissão e da Oferta</p>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>



9 FORMADOR DE MERCADO

O Administrador pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução nº CVM 472/08. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384/03, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

10 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	10/05/2019
2.	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/06/2019
3.	• Início do Período de Reserva • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	24/06/2019
4.	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	18/07/2019
5.	• Encerramento do Período de Reserva • Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores	23/07/2019
6.	• Procedimento de Alocação	24/07/2019
7.	• Divulgação deste Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/07/2019
8.	• Data de Liquidação	29/07/2019
9.	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	30/07/2019

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: **(a)** do Administrador; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; **(d)** da CVM; e **(e)** do Fundos.net, administrado pela B3.

11 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado e este Anúncio de Início foram divulgados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*: **(i) Administrador: www.vortex.com.br** (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", em seguida pesquisar por "FII Habitat II" e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento"); **(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII Habitat II - Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento"); **(iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento"); **(iv) B3: www.b3.com.br** (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento"); e **(v) Fundos.NET: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento").



12 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet: **(i) Administrador: www.vortex.com.br** (neste *website*, acessar “Fundos de Investimento”, em seguida pesquisar por “FII Habitat II” e então, clicar em “Prospecto Definitivo”) **(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Habitat II - Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(iv) B3: www.b3.com.br** (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Definitivo); e **(v) FUNDOS.NET: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

13 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 12 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos Prospectos.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 do Prospecto Definitivo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas; **(ii)** de qualquer mecanismo de seguro; ou **(iii)** do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não houve classificação de risco para as Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 86 A 102 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, [] de [] de 2019

COORDENADOR LÍDER



GESTOR
HABITAT
CAPITAL PARTNERS

ADMINISTRADOR
VÓRTX