

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I
(CNPJ nº 26.846.202/0001-42)

(Administrado pela VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda.)
(CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 30 DE JUNHO DE 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I
(CNPJ nº 26.846.202/0001-42)

(Administrado pela VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda.)
(CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações do resultado dos exercícios

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PAR BSB – 2019/032

Aos Cotistas e à Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I
(CNPJ nº 26.846.202/0001-42)

(VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda.)
(CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I** em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I** 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, 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.

Ênfases

CCI – Cédulas de Créditos Imobiliários e CCB – Cédulas de Créditos Bancários – Dispensa da averbação no registro de imóveis

Conforme nota explicativa nº: 5, o Fundo mantém em sua carteira de investimentos o montante de R\$199.932 mil em CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários, representados por CCI’s – Cédulas de Créditos Imobiliários e CCB’s – Cédulas de Créditos Bancários. A Administração do Fundo, substanciada pelo Art. 22, parágrafos § 1º e § 2º da Lei nº: 10.931/04, que trata da “Norma de Processo de Retificação do Registro Imobiliário, dispensa a averbação no Registro de Imóveis, desde que aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos Art. 286 e seguintes da Lei nº: 10.406/02. A Administradora, mediante o seu agente custodiante, mantém apenas a posse dos termos de securitização de créditos imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, não possuindo as escrituras, matrículas e certidões de registros do cartório de imóvel. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Realização dos investimentos em Títulos e valores Imobiliários e Fundos de Investimentos – valor justo

Conforme mencionado nas notas explicativas de nºs: 4 e 5, em 30 de junho de 2019, o Fundo possui investimentos em ações de Fundos de Investimentos (Aplicações em Fundos de Investimentos), os quais estão registrados pelo valor justo, bem como, em Títulos Imobiliários que são mensurados ao custo amortizado, conforme previsto no regulamento do Fundo. O patrimônio do referido investimento é composto, basicamente, por CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários que montam em R\$199.932 mil, naquela data. Consequentemente, quando da efetiva realização dos investimentos, os valores poderão ser, substancialmente, diferentes daqueles registrados em 30 de junho de 2019. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos:

– Valorização e Custódia de Fundos Investidos

Conforme descrito na nota explicativa de nº: 4, em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía, aproximadamente, 4,67% do seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimentos (Aplicações em Fundos de Investimentos), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgado pela Administradora, que é responsável pela escrituração e controle das cotas do fundo investido. Devido ao fato de a mensuração dessas cotas do fundo investido, ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) recálculo da valorização dos fundos investidos, com base no valor da cota divulgada pela Administradora; (ii) obtenção da carteira de investimento dos fundos investidos, na data-base de nossa auditoria, e avaliação do perfil de riscos dos investimentos dos fundos investidos; (iii) avaliação da razoabilidade da performance obtida pelo Fundo no exercício, por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado da variação das cotas dos fundos investidos; (iv) teste da existência da carteira do Fundo, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo, com base nas informações fornecidas pelos custodiantes dos Fundos Investidos; e (v) revisão dos papéis de trabalho dos outros auditores independentes que emitiram opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo Investido; e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a mensuração e o nível de divulgação das cotas dos fundos investidos, no contexto das demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

– **Determinação dos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários – Títulos e valores mobiliários**

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía captações realizadas, por meio, de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), avaliadas pelo custo amortizado, no montante de R\$199.932 mil, que representa 96,73% do patrimônio líquido do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa de nº: 5. A determinação da avaliação pelo custo amortizado dos CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários, captados, por meio, de CCI's – Cédulas de Crédito Imobiliário e de CCB's – Cédulas de Créditos Bancários, foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada, bem como devido a relevância dessas captações em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Sendo assim, consideramos que esse é um assunto significativo de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na: (i) análise do instrumento particular de emissão de cédula de crédito imobiliário, confrontando as informações utilizadas pelo Fundo, para contabilização do referido instrumento; (ii) recálculo do custo amortizado das cédulas de crédito imobiliário de acordo com as respectivas taxas contratuais aplicáveis, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas despesas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta do resultado do período; (iii) comparação da posição da carteira de investimento com o extrato da securitizadora e órgão custodiante, analisando se as informações constantes nestes relatórios estão de acordo com as informações utilizadas pelo Fundo, na mensuração das cédulas de crédito imobiliário; (iv) verificação dos comprovantes de liquidação financeira dos montantes captados e amortizados no período; e (v) avaliação da adequação das divulgações, sobre o assunto, incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Mediante aos procedimentos acima descritos, consideramos satisfatória a metodologia utilizada para avaliação da valorização dos CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários do Fundo, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

Brasília, 27 de setembro de 2019.



Cristina Braga de Oliveira

Cristina Braga de Oliveira

Contadora – CRCMG 079.371/O-6

Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes

CRC/MG 005.455/O-1

QUADRO 1**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**

CNPJ: 26.846.202/0001-42

(ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 30 DE JUNHO DE 2018

(Em R\$ Mil)

	Notas	30/06/2019	30/06/2018		Notas	30/06/2019	30/06/2018
	Explicativas				Explicativas		
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		<u>2</u>	<u>-</u>	Contas a pagar		<u>2.900</u>	<u>743</u>
		2	-			2.900	743
Cotas de fundos de investiment	4	9.651	6.504				
Títulos e valores mobiliários	5	<u>199.932</u>	<u>97.532</u>				
		209.583	104.036				
Outros Créditos				Patrimônio líquido			
Despesas antecipadas		-	1	Capital social		182.355	97.478
Outros ativos		-	-	Reserva de lucros		<u>24.330</u>	<u>5.816</u>
		<u>-</u>	<u>1</u>			206.685	103.294
Total do ativo		<u>209.585</u>	<u>104.037</u>	Total do passivo		<u>209.585</u>	<u>104.037</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

QUADRO 2**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**

CNPJ: 26.846.202/0001-42

(ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 30 DE JUNHO DE 2018

(Em R\$ Mil)

	Notas Explicativa	30/06/2019	30/06/2018
Receitas operacionais	12	38.998	22.437
Resultado líquido		38.998	22.437
Despesas operacionais (receitas)			
Despesas operacionais	13	(5.809)	(13.130)
Despesas administrativas		(1.552)	(708)
Taxa de administração		(613)	(1.111)
Taxa de performance		(4.839)	-
Outras despesas (receitas) operacionais líquidas		(14)	(231)
		(12.827)	(15.180)
Resultado financeiro líquido		-	(96)
Resultado líquido do exercício		26.171	7.161

QUADRO 3**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**

CNPJ: 26.846.202/0001-42

(ADMINISTRADO PELA VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 30 DE JUNHO DE 2018

(Em R\$ Mil)

Composição	Cotas Integralizadas	Reserva de lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2017	5.100	7.161	-	5.175
Integralização cotas no exercício	92.378	-	-	92.378
Lucro do exercício	-	-	7.161	7.161
Distribuição de rendimentos a cotistas	-	-	(1.420)	(1.420)
Constituição reserva de lucros	-	5.741	(5.741)	-
Saldos em 30 de junho de 2018	97.478	12.902	-	103.294
Integralização cotas no exercício	92.533	-	-	92.533
Lucro do exercício	-	-	26.171	26.171
Distribuição de rendimentos a cotistas	-	-	(15.313)	(15.313)
Constituição reserva de lucros	-	10.858	(10.858)	-
Saldos em 30 de junho de 2019	190.011	23.760	-	206.685

QUADRO 4**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**

CNPJ: 26.846.202/0001-42

(ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 30 DE JUNHO DE 2018

(Em R\$ Mil)

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	26.171	7.161
Total de fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>26.171</u>	<u>7.161</u>
Varição de ativos		
Cotas de fundos	(3.147)	(6.504)
Certificados de recebíveis imobiliários	(102.400)	(92.427)
Outras contas a receber	1	3
Total de variação dos ativos	<u>(105.546)</u>	<u>(98.928)</u>
Varição de passivos		
Taxa de administração a pagar	17	8
Taxa de gestão a pagar	164	28
Taxa de performance a pagar	2.017	600
Consultoria financeira	(80)	99
Outros valores a pagar	39	(14)
Total de variação dos passivos	<u>2.157</u>	<u>721</u>
Caixa líquido originado das atividades operacionais	<u>(77.218)</u>	<u>(91.046)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	92.533	92.378
Dividendos pagos aos cotistas	(15.313)	(1.420)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	<u>77.220</u>	<u>90.958</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>2</u>	<u>(88)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (período)	-	88
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (período)	2	-
Diminuição (Aumento) no caixa e equivalentes	<u>2</u>	<u>(88)</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Habitat I (“Fundo”), foi constituído em 2 de dezembro de 2016 e iniciou suas atividades em 17 de maio de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é classificado para fins de código ANBIMA como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativo”.

O Fundo terá prazo de duração de 10 anos, vigorando o período de investimento do Fundo até o dia 15 de agosto de 2019, no qual ocorrerão as chamadas de capital das cotas subscritas da 1ª Emissão, e o 8 anos remanescentes o período de desinvestimento com a amortização mensal das cotas, sendo possível a prorrogação do prazo do Fundo por mais 2 anos, mediante assembleia de cotistas a ser realizada no último semestre do prazo de duração.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) nos ativos financeiros imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa e/ou (iii) em ativos de liquidez, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos financeiros imobiliários do fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo dos ativos financeiros e não financeiros e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. 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.

3.2. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Depósitos à vista.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Ativos financeiros de natureza não imobiliária: São representados por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros de natureza imobiliária: São representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

3.3. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto àqueles mantidos até o vencimento.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4. Provisão para perdas por redução no valor recuperável

A provisão para perdas no valor recuperável é registrada sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo, a provisão é mensurada em valor equivalente às perdas de crédito esperadas, avaliada de forma individual ou coletiva.

Para direitos creditórios 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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

3.5. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

3.6. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir: (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 5.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

	Posição em 30/06/2019		
	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Special	550.757,93	9.230	9.651

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. O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI Special foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

5. Títulos e valores imobiliários

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

Em 30 de junho de 2019 os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim representados:

Securizadora	Lastro	Indexador	Taxa a.a.	Data de Aquisição	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Justo
Forte Securizadora S.A.	CCB	IPCA	16,25%	29/06/2018	20/12/2023	2	409
Forte Securizadora S.A.	CCI	IPCA	16,25%	29/06/2018	20/11/2026	3	252
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,55%	29/06/2018	20/03/2025	850	731
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,55%	29/06/2018	20/03/2025	5.700	5.602
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,55%	01/11/2018	20/03/2025	4.350	4.093
Forte Securizadora S.A.	CCI	IPCA	12,68%	29/06/2018	21/03/2022	4.689	2.493
Forte Securizadora S.A.	CCI	IPCA	14,60%	29/06/2018	20/11/2026	5.600	5.399
Forte Securizadora S.A.	CCI	IPCA	14,60%	29/06/2018	20/11/2026	1.050	1.053
Forte Securizadora S.A.	CCI	IPCA	14,60%	30/07/2018	20/11/2026	6.650	6.474
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,00%	29/06/2018	20/11/2026	6.820	6.927
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,00%	29/06/2018	20/11/2026	3.280	3.359
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,00%	29/06/2018	20/11/2026	5.180	5.336
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	15,00%	29/06/2018	20/11/2026	2.720	2.747
Forte Securizadora S.A.	CCB	IPCA	13,20%	23/08/2018	20/11/2026	13.005	12.326
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	16,25%	29/06/2018	20/12/2022	8.000	4.449
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	16,25%	26/11/2018	20/12/2022	4.000	2.416
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	16,25%	01/11/2018	20/12/2022	132	96
Forte Securizadora S.A.	CCI	IGP-M	16,25%	26/02/2019	29/12/2023	1.600	1.210

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I**CNPJ:26.846.202/0001-42**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	13,20%	29/06/2018	20/11/2026	2.630	2.551
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	13,20%	29/06/2018	20/11/2026	2.390	2.302
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	13,20%	10/08/2018	23/11/2027	1.040	1.060
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	13,20%	05/10/2018	20/11/2026	890	919
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,52%	19/07/2018	20/10/2026	1.050	893
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,52%	28/11/2018	20/10/2026	955	819
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	5.237	4.710
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	2.782	2.505
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.473	1.325
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.473	1.326
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.473	1.326
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.472	1.336
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.472	1.325
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.309	1.179
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	15,00%	29/06/2018	20/04/2027	1.309	1.176
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	12,68%	29/06/2018	20/08/2026	55	4.832
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	12,68%	29/06/2018	20/08/2026	10	942
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	12,68%	29/06/2018	20/08/2026	10	942
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	12,68%	29/06/2018	20/08/2026	55	4.952
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,35%	29/06/2018	20/03/2027	2.950	3.220
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,35%	06/05/2019	20/03/2027	2.750	2.871
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	12,68%	21/11/2018	20/06/2028	400	433
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,35%	15/03/2019	20/03/2027	1.100	1.147
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	11,97%	21/09/2018	20/07/2027	23	2.401
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	11,97%	29/08/2018	20/07/2027	544	573
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	11,97%	21/09/2018	20/07/2027	20	1.910
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	13,50%	03/10/2018	20/05/2027	10.500	10.276
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	13,50%	25/02/2019	20/05/2027	3.500	3.434
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	14/12/2018	20/07/2027	4.900	4.649
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	21/12/2018	20/07/2027	3.100	3.073
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	08/01/2019	20/05/2027	11.200	11.023
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	22/01/2019	20/07/2027	500	490
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	23/01/2019	20/05/2027	300	283
Forte Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	13,50%	03/04/2019	20/05/2027	8.900	9.171
Cibrasec-Companhia Brasileira de Securitização	CCI	IGP-M	10,50%	03/05/2019	10/04/2027	4.000	4.265
Cibrasec-Companhia Brasileira de Securitização	CCI	IGP-M	10,50%	03/05/2019	10/04/2027	8.000	8.530
Cibrasec-Companhia Brasileira de Securitização	CCI	IGP-M	10,50%	13/05/2019	10/04/2027	4.000	4.243
Cibrasec-Companhia Brasileira de Securitização	CCI	IGP-M	10,50%	21/05/2019	10/04/2027	3.140	3.467
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	11,00%	03/05/2019	20/04/2024	12.000	11.718
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	11,00%	03/05/2019	20/04/2024	4.000	3.935
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	11,00%	03/05/2019	20/04/2024	4.000	3.936
Forte Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	11,50%	05/06/2019	20/11/2026	3.050	3.092
						193.593	199.932

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

b. Redução ao valor recuperável (impairment)

As CRIs são avaliadas em bases coletivas e com base na metodologia “Lifetime expected credit loss”, que a Administradora utiliza o modelo de “aging list”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 30 de junho de 2019, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

6. Riscos associados ao Fundo

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 reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito 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 e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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 desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram 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 pela Administradora, que efetua o monitoramento 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.

7. 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 certificados de recebíveis imobiliários são registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi apurada considerando o lucro líquido do período sobre a quantidade média ponderada das cotas integralizadas:

No período de 01 de julho de 2017 a 30 de junho de 2018, houve Distribuição de Rendimentos no total de R\$ 1.380. Do período de 01 de julho de 2018 até 30 de junho de 2019 a Distribuição de Rendimentos monta em R\$ 7.657.

<u>Período</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Rentabilidade %</u>
De 01.07.2017 a 30.06.2018	58.669	13,26
De 01.07.2018 a 30.06.2019	143.829	11,77

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

9. Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,5% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.

No exercício, a despesa com taxa de administração corresponde a R\$ 1.111 em 30 de junho de 2018 e R\$ 613 em 30 de junho de 2019.

b. Taxa de performance

Pela taxa de Performance ao Gestor será devido o equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a rentabilidade da Taxa DI.

No exercício, a despesas com taxa de performance foi de R\$ 4.839. Não houve despesa de performance no exercício findo em 30 de junho de 2018.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, sempre que houver desinvestimento, mediante prévia deliberação pelo Comitê de Investimento.

A amortização parcial para redução do patrimônio líquido do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 30 de julho de 2019, ocorreram amortizações de cotas, no valor de R\$ 7.656.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário. Cotas ofertadas de acordo com a Instrução CVM nº 476 somente poderão ser negociadas após 90 dias da subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que entre investidores qualificados e caso os investidores firmarem a declaração reconhecendo que a distribuição não foi registrada na CVM e que as cotas estarão sujeitas as restrições da Instrução citada anteriormente.

11. Legislação Tributária

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

12. Receitas operacionais

Descrição	2019	2018
Certificados de recebíveis imobiliários	38.108	21.586
Cotas de fundos de renda fixa	437	420
Recuperação de encargos e despesas	453	-
Direitos creditórios outros títulos	-	431
Total	38.998	22.437

13. Despesas operacionais

Descrição	2019	2018
CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.648	13.112
Cotas de fundos de investimentos	52	18
Outras despesas operacionais	109	-
Total	5.809	13.130

14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

15. Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM no 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2019.

Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1
-----------------------------------	---------

Cotas de Fundos de Investimentos	9.651
----------------------------------	-------

16. Política de divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio, Indústria e Serviços.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HABITAT I

CNPJ:26.846.202/0001-42

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

(CNPJ:22.610.500/0001-88)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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. Alterações contratuais

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 15 de maio de 2019 foi deliberado e aprovado: (i) prorrogação do período de investimento do Fundo por mais 3 meses, até o dia 15 de agosto de 2019; (ii) a exclusão do prestador de serviços de consultoria imobiliária do Fundo, com a consequente extinção da remuneração a ele devida e ajuste na parcela da taxa de administração devida do gestor para 1,37% e a taxa de performance que passará a ser atribuída ao gestor; (iii) a substituição da TG Core Asset Ltda na qualidade de gestor do Fundo pela Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.; e (iv) a substituição do atual escriturado do Fundo Itaú Corretora de Valores S/A pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Baker Tilly 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.

* * * * *

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Silvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP