As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computador do Administrador do Fundo, do Gestor, dos Coordenadores, da B3, e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA NONA EMISSÃO DO

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.098.114/0001-28

na quantidade de 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) novas cotas, perfazendo um montante total de

R$ 183.000.000,00

(cento e oitenta e três milhões de reais)

Autorregulação
ANBIMA

Código ISIN: BRHSRECTF001
Código de negociação na B3: HSRE11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: "Híbrido"
Registro CVM/SRE/RFI/[•], em [•] de [•] de 2020

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 08.098.114/0001-28 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública de 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) novas cotas ("**Novas Cotas**", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), integrantes da 9ª (nona) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("**Preço por Cota**"), perfazendo o montante de R$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais) (**"Montante da Oferta"**). Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido abaixo), a Oferta será cancelada. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n° 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), e do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional pelo Preço por Cota.

O Fundo foi originalmente constituído sob a denominação "Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II", nos termos da "Ata de Reunião da Diretoria", realizada em 8 de junho de 2006 e registrada no dia 9 de junho de 2006, sob o nº 1.503.187, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668/93, e da Instrução CVM 472.

A versão em vigor do "Regulamento do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Regulamento**") foi aprovada por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas" ("**AGC de Alteração do Regulamento do Fundo**"), realizada em 08 de setembro de 2020. A Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas" ("**AGC do Fundo**"), realizada em 08 de setembro de 2020 e registrada no dia 10 de setembro de 2020, sob o nº 2.030.370, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. Poderão adquirir Novas Cotas investidores em geral, isto é, (i) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Investidores Não Institucionais**"), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados; e (ii) fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Cotas ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"), sempre observado que o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor ("**Investimento Mínimo**"), observado ainda que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – no Plano de Distribuição, na página 81 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, e nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerados os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção" Fatores de Risco", na página 125 deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("**Gestor**").

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0306004.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 17 DE JULHO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA"). O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E FOI CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, OS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO).
AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO NA PÁGINA 105.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 114 DESTE PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADORES DA OFERTA, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

xp investimentos
Coordenador Líder

Safra Investment Bank
Coordenador

HSI HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS
Gestor

BRL TRUST INVESTIMENTOS
Administrador

A data deste Prospecto é 01 de outubro de 2020.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES **9**

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA **25**

3. SUMÁRIO DO FUNDO **41**

BASE LEGAL 43
FORMA DE CONDOMÍNIO 43
PRAZO 43
PÚBLICO ALVO DO FUNDO 43
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO 43
Objetivo e Política de Investimento 43
Derivativos 45
Portfolio Inicial 45
Disposições Gerais 45
Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas 46
CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES 46
PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 47
Administração, escrituração, controladoria e custódia 47
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 47
Gestão 48
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR 48
RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR 50
Substituição do Administrador 50
Substituição do Gestor 51
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE 51
Remuneração do Administrador 51
Remuneração do Gestor 52
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 54
ENCARGOS DO FUNDO 55
EXERCÍCIO SOCIAL 55
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA 55
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 55
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 56
LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 57
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO 57

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA **59**

ADMINISTRADOR 61
COORDENADOR LÍDER 61
SAFRA 61
GESTOR 61
CUSTODIANTE 61
ESCRITURADOR 62
ASSESSOR LEGAL DO GESTOR 62
ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES 62
AUDITORES INDEPENDENTES DO FUNDO 62

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **63**
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 65
A Oferta 65
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas 65
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta 65
Distribuição Parcial 65
Regime de distribuição das Novas Cotas 65
Preço por Cota 65
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo 65
Público Alvo da Oferta 66
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas 66
Portfolio Inicial do Fundo 67
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta 78
Histórico do Fundo e de suas Emissões 79
Histórico de Cotação das Cotas 79
Destinação dos Recursos 80
Plano de Distribuição 81
Direito de Preferência 83
Inadequação de investimento 83
Pedido de Reserva 83
Período de Reserva 84
Pessoas Vinculadas 84
Procedimento de Alocação de Ordens 84
Oferta Não Institucional 84
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 86
Oferta Institucional 86
Critério de Colocação da Oferta Institucional 87
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 87
Alocação e Liquidação da Oferta 88
Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas 89
Formador de Mercado 89
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 89
Negociação no mercado secundário 91
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 91
Comissão de Estruturação 91
Comissão de Incentivo 91
Comissão de Distribuição 91
Instituições Participantes da Oferta 92
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 99
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA 100
OUTRAS INFORMAÇÕES 101
Estudo de Viabilidade 101
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder 101
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta 101
Administrador 101
Coordenador Líder 101
Safra 102
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 102
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO 102

6. FATORES DE RISCO **105**

RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL 107
Fatores macroeconômicos. 107
Demais riscos macroeconômicos. 107
Riscos institucionais. 107
Risco de crédito. 108
Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas. 109
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. 109
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. 109
Risco de os valores dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado. 110
Riscos tributários. 110
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93. 110
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário. 111
Riscos de alterações nas práticas contábeis. 111
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório. 111
Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19. 111
Risco jurídico. 112
Risco de desempenho passado. 112
RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS 112
Risco decorrente de alterações do Regulamento. 112
Risco relativo às novas emissões e diluição. 112
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. 112
Riscos de prazo. 112
Risco de descontinuidade. 113
Risco de concentração da carteira do Fundo. 113
Risco de desenquadramento passivo involuntário. 113
Risco de disponibilidade de caixa. 113
Risco relativo à concentração e pulverização. 113
Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Cotista Majoritário. 113
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. 114
Risco operacional. 114
Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo. 114
Risco de conflito de interesse. 114
Risco de governança. 115
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo. 115
Risco de restrição na negociação. 115
Risco de Substituição do Gestor. 116
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. 116
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. 116
Risco de uso de derivativos. 116
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. 116
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. 117
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro. 117
RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO 117
Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo. 117
Risco de regularidade dos imóveis. 117
Risco de sinistro. 118
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil. 118
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público. 119
Risco de alteração do zoneamento. 119

Risco de vacância. 119
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. 119
Riscos ambientais. 119
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). 120
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis Alvo e de aumento de custos de construção. 121
Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção. 121
Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento. 121
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas. 121
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis. 122
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento. 122
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. 122
Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. 122
RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS 123
Risco de decisões administrativa e/ou judiciais desfavoráveis. 123
Propriedade das Cotas e não dos ativos. 123
Não existência de garantia de eliminação de riscos. 123
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. 123
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. 124
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. 124
RISCOS RELATIVOS À OFERTA 124
Risco de não colocação do Montante Total da Oferta. 124
Risco de falha de liquidação pelos Investidores. 124
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta. 124
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 125
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta. 125
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade. 125
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. 125
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. 125
Demais riscos. 126
Informações contidas neste Prospecto. 126

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 127

TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO 129
Imposto de Renda 129
IOF/Títulos 129
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL 130
Imposto de Renda 130
IOF/Títulos 130
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil 130
Imposto de Renda 130
IOF/Câmbio 131

8. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 133

Administração, escrituração, controladoria e custódia 135
Gestão 135

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 141

RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER 143

RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O SAFRA 143
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR 143
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE 143
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER 143
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O SAFRA 144
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE 144
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE 144
RELACIONAMENTO ENTRE O SAFRA E O AUDITOR INDEPENDENTE 144

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO **145**
ANEXO II ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO **151**
ANEXO III ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA **155**
ANEXO IV REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO **163**
ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... **209**
ANEXO VI DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... **219**
ANEXO VII ESTUDO DE VIABILIDADE **223**
ANEXO VIII DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO **249**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
AGC de Alteração do Regulamento do Fundo	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 08 de setembro de 2020, por meio da qual foi aprovado o Regulamento.
AGC do Fundo	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 08 de setembro de 2020, por meio da qual foram aprovados a Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, cuja ata foi registrada sob o nº 2.030.370, em 10 de setembro de 2020, perante o cartório de registro de títulos e documentos.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Geral	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto com os Outros Ativos.
Ativos Alvo	**(i)** direitos reais sobre os Imóveis Construídos; **(ii)** ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; **(iii)** cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis

	Construídos; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos.
Ativos Financeiros	**(i)** as cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, e **(ii)** os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
Auditor Independente	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado da Oferta, divulgado nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
Capital Autorizado	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), que o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, observado o disposto no Regulamento, sendo que a presente Oferta não será computada para fins de utilização do Capital Autorizado em razão da aprovação em AGC do Fundo.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
Contrato de Distribuição	*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário,* celebrado em 04 maio de 2020 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, conforme aditado.
Coordenador Líder ou XP Investimentos	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n° 02.332.886/0011-78.
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Safra, quando mencionados em conjunto.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRIs	São os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão totalmente quitados mediante a captação de recursos por meio da presente Oferta: (i) CRI da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (ii) CRI da 352ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão

destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedido de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação de Cotas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional em mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva da Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Divulgação de Rendimento	A data de divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação.
Data de Emissão	A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 100 deste Prospecto.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
Deliberação CVM 818	Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada. Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja as seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Distribuição Parcial" e "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não colocação do Montante Total da Oferta", nas páginas 65 e 124 deste Prospecto, respectivamente.
Emissão ou 9ª Emissão	A presente 9ª (nona) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International do Brasil para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, 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.
Fundo	**HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 08.098.114/0001-28.
Gestor ou HSI	**HSI - HEMISFERIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, CEP 04543-906, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis Alvo	Imóveis Construídos e Imóveis em Construção, quando referidos em conjunto.
Imóveis Construídos	Imóveis construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos imobiliários construídos, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados, ressalvados os Imóveis Restritos, que não podem ser objeto de investimento pelo Fundo.
Imóveis em Construção	Imóveis em construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos imobiliários em construção, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual

	admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos e eles relacionados, ressalvados os Imóveis Restritos, que não podem ser objeto de investimento pelo Fundo.
Imóveis Restritos	Imóveis que, na data do investimento pelo Fundo, caracterizem-se como (i) torres corporativas, (ii) *shoppings centers*, (iii) centros de distribuição, armazenamento e logística, (iv) imóveis destinados a atividades hoteleiras"; ou (v) frações ideais dos imóveis mencionados incisos (i) a (iv) acima. Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, não serão considerados como Imóveis Restritos (i) as unidades autônomas de Imóveis Restritos caracterizados como torres corporativas ou *shopping centers*, incluindo suas respectivas vagas de garagem, e (ii) parcelas de Imóveis Restritos que sejam destinadas à exploração de atividades não listadas no parágrafo acima.
IN	Instrução Normativa
Instituição Financeira Autorizada	Uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidor 4373	O cotista do Fundo residente e domiciliado no exterior, que ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e

valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Novas Cotas.

Investidores Não Institucionais Pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.

Investimento Mínimo O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 86 deste Prospecto.

Investimentos Temporários Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

IOF/Títulos Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IOF/Câmbio Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

IPCA Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

IR Imposto de Renda.

IRRF Imposto de Renda Retido na Fonte

IRPJ Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.

ISS Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Justa Causa	Para fins de destituição do Gestor, nos termos do Regulamento, significa: (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Montante da Oferta	Montante de R$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais), correspondente a, 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) Novas Cotas.
Novas Cotas	1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) novas cotas da presente Emissão.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 9ª (nona) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais a reserva antecipada e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Institucional", na página 86 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, interessados em participar da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos

de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados). O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 84 deste Prospecto.

No mínimo, 183.000 (cento e oitenta e três mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Outros Ativos

Significam: (i) direitos reais sobre os Imóveis em Construção; (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam nos Imóveis em Construção; (iii) cotas de Fundos de Investimento e Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção; (iv) cotas de FIIs não elencados no conceito de Ativos Alvo; (v) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo; (vi) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada (vii) letras hipotecárias de emissão de Instituição Financeira Autorizada; (viii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch Ratings ou Moody's; (ix) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch Ratings ou Moody's, ao menos de forma indicativa; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Patrimônio Líquido

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

Parâmetro

Tem o significado atribuído na página 52 deste Prospecto.

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Pedido de Reserva

Pedido de reserva das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados). No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 86 deste Prospecto.

Período de Reserva

O período compreendido entre os dias 18 de setembro de 2020 (inclusive) e 15 de outubro de 2020 (inclusive) (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 100 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pessoas Ligadas

Significam, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM 472: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de consultor especializado do Fundo, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou de consultor especializado do Fundo, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou de consultor especializado do Fundo, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 81 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita nos artigos 4º e 5º do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Estratégia de Investimento do Fundo", na página 43 deste Prospecto.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf
Portfolio Inicial	Significa o portfólio inicial de Ativos que o Fundo detém na data de realização da presente Oferta, conforme descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Portfolio Inicial do Fundo", na página 67 deste Prospecto

Preço por Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.
Prospecto	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio da AGC de Alteração do Regulamento do Fundo, realizada em 08 de setembro de 2020, sendo esta a versão do regulamento em vigor, conforme consta no Anexo IV.
Remuneração Devida	O montante que seria devido ao Gestor a título de Remuneração do Gestor, nas condições descritas na página 52 deste Prospecto.
Remuneração do Administrador	A remuneração a que o Administrador fará jus pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, conforme descrita na página 51 deste Prospecto.
Remuneração do Gestor	A remuneração a que o Gestor fará jus pela prestação dos serviços de administração da carteira do Fundo, conforme descrita na página 52 deste Prospecto.
Representante dos Cotistas	O(s) representante(s) dos Cotistas, a ser(em) eleito(s) e nomeado(s) pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de até 1 (um) ano, observado que os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 60 do Regulamento.
RFB	Receita Federal do Brasil
Safra	**BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
Safra Assessoria	**J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.,** sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29.

Securitizadora	**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14.
SPE	Sociedades de propósito específico.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 34 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 51 deste Prospecto.
Taxa de Performance	A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 35 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Performance", na página 53 deste Prospecto.
Taxa DI	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra-grupo"*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Valor de Mercado	A média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 105 a 126 deste Prospecto.

Fundo	HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	Banco Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Formador de Mercado	O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, 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.

Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base na AGC do Fundo, realizada em 08 de setembro de 2020 e registrada no dia 10 de setembro de 2020, sob o nº 2.030.370, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.
Quantidade de Cotas da Oferta	1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) Novas Cotas.
Preço por Cota	R$ 100,00 (cem reais). Para mais informações sobre o Preço por Cota, vide a seção "4 – Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Preço por Cota", na página 65 deste Prospecto.
Montante da Oferta	R$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Cota.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, (após a dedução do Comissionamento, e das despesas da Oferta, descritas na tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 99 deste Prospecto) serão destinados à quitação do passivo do Fundo, bem como à recomposição da reserva de contingência do Fundo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto.
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo

	Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas" na página 66 deste Prospecto.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 84 deste Prospecto e da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 86 deste Prospecto. Para maiores informações sobre o Público-Alvo da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Público-Alvo da Oferta" na página 66 deste Prospecto.
Distribuição Parcial	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada. Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja as seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Distribuição Parcial" e "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não colocação do Montante Total da Oferta", nas páginas 65 e 124 deste Prospecto, respectivamente.
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução

CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; 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 pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 81 deste Prospecto.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados). O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins de quantidade de Novas Cotas objeto do interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva o período compreendido entre os dias 18 de setembro de 2020 (inclusive) e 15 de outubro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 100 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do

Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerados os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE**

RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.

Investimento Mínimo

250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta", na página 88 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 183.000 (cento e oitenta e três mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 84 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedido de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação de Cotas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional em mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva da Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Para maiores informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" na página 86 deste Prospecto.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 86 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor

atendam 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.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.**

Para maiores informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Para maiores informações sobre a Alocação e a Liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta" na página 88 deste Prospecto.

Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 86 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 87 deste Prospecto, respectivamente.

Para mais informações sobre o Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas, inclusive sobre a hipótese de cancelamento de Novas Cotas não colocadas, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas" na página 89 deste Prospecto.

Forma de Subscrição, Integralização e Negociação	As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. O início de Negociação das Novas Cotas na B3 será após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção da autorização da B3.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que os potenciais Investidores estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores 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 expressamente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contatos do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a

manutenção em caso de silêncio. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores

leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 105 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 105 A 126 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 101 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

"ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA."

Base Legal

O **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

O Fundo é classificado, para os fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente desde 20 de julho de 2020, e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento "Híbrido".

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PÚBLICO ALVO DO FUNDO

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em:

(i) direitos reais sobre os Imóveis Construídos;
(ii) ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos;
(iii) cotas de FIIs, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; e
(iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos.

Os Imóveis Alvo não poderão caracterizar-se, na data do investimento, como (i) torres corporativas, (ii) *shoppings centers*, (iii) centros de distribuição, armazenamento e logística, (iv) imóveis destinados a atividades hoteleiras ("em conjunto com os itens "(i)" a "(iii)" acima, "Imóveis Restritos"), ou (v) frações ideias de Imóveis Restritos.

Sem prejuízo, não serão considerados como Imóveis Restritos ou frações ideais dos Imóveis Restritos: (i) as unidades autônomas de Imóveis Restritos caracterizadas como torres corporativas ou *shopping centers*, incluindo suas respectivas vagas de garagem; e (ii) parcelas de Imóveis restritos que sejam destinadas à exploração de atividades não listadas no parágrafo acima.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, em:

(i) direitos reais sobre Imóveis em Construção;
(ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis em Construção;
(iii) cotas de Fundo de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;
(iv) cotas de FIIs não elencados nos parágrafos acima;
(v) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;
(vi) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada;
(vii) letras hipotecárias de emissão de Instituição Financeira Autorizada;
(viii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch Ratings ou Moody's;
(ix) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch Ratings ou Moody's, ao menos de forma indicativa; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e
(x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

O investimento pelo Fundo em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam na data do investimento pelo Fundo, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback* ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimentos aos seus objetivos, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
(ii) auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos; e
(iii) auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Ativos Financeiros

Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, conforme listados acima, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo, (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários do Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo, (c) investimentos em novos Ativos, (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas, e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do Fundo.

Imóveis com Ônus Reais

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Derivativos

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser a aplicadas em derivativos quando realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Portfolio Inicial

A gestão de Ativos compreende a gestão do Portfolio Inicial do Fundo, do qual os potenciais Investidores terão participação indireta, caso subscrevam Novas Cotas no âmbito da Oferta.

O Portfolio Inicial é composto pelos imóveis descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Portfolio Inicial do Fundo" na página 67 deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos que compõem o Portfolio Inicial conforme mencionados acima, o Fundo poderá adquirir outros Ativos durante seu prazo de duração, observada sua política de investimentos e a regulamentação aplicável.

Disposições Gerais

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do Fundo; (ii) alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do Regulamento, o Gestor selecionará, a seu critério, (a) Ativos Alvo, (b) Outros Ativos, e (c) Ativos Financeiros para investimento pelo Fundo.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a política de investimento prevista no Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor. Nesse mesmo sentido, sempre que o Gestor encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento.

A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor, que deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em questão, observados o objeto e a política de investimento do Fundo.

O Fundo poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas

O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação de sua política de investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 105 a 126 deste Prospecto, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas.

CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472,

observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em caso de emissões de novas Cotas até o limite indicado no parágrafo acima, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, dentre (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Sem prejuízo da faculdade prevista nos parágrafos acima, por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, observado o disposto no artigo 24 do Regulamento.

Outras informações sobre o capital autorizado e novas emissões podem ser consultadas nos artigos 23 e 24 do Regulamento.

PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social. Na data deste Prospecto, o Sr. Danilo Christófaro Barbieri é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Os serviços de escrituração e custódia das Cotas serão prestados pelo Administrador.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor. As principais obrigações do Administrador constam no artigo 32 do Regulamento, quais sejam:

(i) realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

(ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(iv) considerando a orientação do Gestor e observado o disposto no Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;
(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
(xi) observar as disposições constantes no Regulamento e nos prospectos do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Sem prejuízo das obrigações listadas acima, o Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Gestor, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

No termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis ao Administrador vide artigos 29 a 33 do Regulamento.

Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

O Gestor será responsável pela gestão da carteira do Fundo, sendo sua prestação de serviços regida pelos termos do Regulamento e, também, do Contrato de Gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor. As principais obrigações do Gestor constam no artigo 37 do Regulamento, quais sejam:

(i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição e alienação de Imóveis Alvo, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
(ii) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos reais dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de

investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(iv) identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(v) negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis Alvo e SPEs integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(vii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(viii) discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

(ix) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) monitorar os investimentos em Imóveis Alvo e nas SPEs realizados pelo Fundo;

(xi) conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xii) elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo Fundo;

(xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo e/ou das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

(xv) recomendar ao Administrador a implementação de desenvolvimento, construção e benfeitorias, conforme o caso visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis ao Gestor, vide artigos 37 a 41 do Regulamento.

A CRISE PROVOCADA PELO CORONAVÍRUS (COVID-19) PODE IMPACTAR A MANUTENÇÃO DA RENDA ESPERADA PELO FUNDO PELA LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM SUA CARTEIRA. NESSE CONTEXTO, O GESTOR, ENQUANTO RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO DO DESEMPENHO DO FUNDO, E CONSIDERANDO O MELHOR INTERESSE DO FUNDO E DOS COTISTAS, PODERÁ RENEGOCIAR OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS SEM NECESSIDADE DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS", NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.

RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Substituição do Administrador

O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item (i) do parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Sendo que o disposto acima é aplicável mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio de fundo de investimento imobiliário não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Em caso de substituição do Administrador por qualquer motivo nos termos do Regulamento do Fundo e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do Administrador no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Substituição do Gestor

Para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor, nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

Na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do Gestor: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao Gestor nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(i)" a "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do Fundo a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Para fins de esclarecimentos, os valores devidos ao gestor destituído ou substituído, nos termos do parágrafo acima, serão arcados pelo Fundo a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, a título de encargos do Fundo.

Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

O Fundo pagará a título de Taxa de Administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base no Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador, (ii) a Remuneração do Gestor e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Remuneração do Administrador

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais) ("**Remuneração do Administrador**"):

Valor de Mercado do Fundo	Remuneração do Administrador (por ano)
De R$ 0 até R$ 500.000.000,00	0,12%
De R$ 500.000.001,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R$ 1.000.000.001,00 até R$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R$ 2.000.000.001,00 até R$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R$ 2.500.000.001,00	0,08%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do IPCA.

Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado ("**Remuneração do Gestor**").

A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação ("**Data de Divulgação de Rendimento**"), o Administrador informará aos Cotistas o montante pago pelo Fundo a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento.

I – O Gestor fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("**Remuneração Devida**"), caso sejam verificadas, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses: (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram superiores a 6,85% (seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Novas Cotas na Data de Liquidação e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação ("**Parâmetro**"), e (b) a remuneração paga ao Gestor foi inferior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

II – A Remuneração do Gestor será reduzida até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no parágrafo acima, caso seja verificado que, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e (b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

Para fins do disposto no inciso I acima, quaisquer pagamentos feitos ao Gestor nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

Para fins do disposto no inciso II acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário, para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

Em caso de emissões de Cotas subsequentes à presente 9ª Emissão, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no parágrafo acima deverá ser calculado da seguinte forma:

Parâmetro = [(6,85% * VC9 * MT9) + (6,85% * MC)] / [(VC9 * MT9) + MC]

Em que:

VC9 = Valor das Cotas da 9º (nona) emissão do Fundo na Data de Liquidação.
MT9 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação.
MC = Montante Captado pelo Fundo em emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas.

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do Fundo, já abrangida pela Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis por ano, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

TP = 20% * (**DB** – **B**)

Em que:

B = Σ [S/12 * MCT]

MCT = VC9 * MT9*(1 + IPCA9) + Σ MCi*(1 + IPCAi) - Σ MAii*(1+ IPCAii)

TP = Taxa de Performance Semestral.

DB = Distribuição Bruta no Semestre.

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro.

S = Spread de 6% (seis por cento) ao ano.

VC9 = Valor das Cotas da 9º (nona) emissão do Fundo na Data de Liquidação.

MT9 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação.

MCi = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas.

MAii = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 9ª (nona) emissão de Cotas.

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do Fundo imediatamente após a 9ª (nona) emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer.

IPCA9 = variação acumulada do IPCA, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização(inclusive) e a data do anúncio da distribuição em questão (inclusive).

IPCAi = variação acumulada do IPCA, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive).

IPCAii = variação acumulada do IPCA apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive).

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleia Gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a(s):

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
(ii) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 50, §3º do Regulamento;
(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
(iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo Administrador dentro do Capital Autorizado;
(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
(vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo;
(vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
(x) alteração do prazo de duração do Fundo;
(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
(xii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e
(xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que todas as decisões serão tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Não obstante o acima exposto, dependem de aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) acima.

As percentuais mencionados acima serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar na convocação da Assembleia Geral o percentual aplicável para aprovar as matérias sujeitas a quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 51 deste Prospecto, Seção "Sumário do Fundo – Demonstrações Financeiras e Auditoria", na página 55 deste Prospecto. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta", na página 99 deste Prospecto.

EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social do Fundo se inicia em 1º de julho e se encerra em 30 de junho de cada ano.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

Comissão de Valores Mobiliários
http://www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de download do documento no campo "Ações")

Administrador
https://www.brltrust.com.br/ (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "HSI RENDA IMOBILIÁRIA FII" e, então, clicar no respectivo "Informe Mensal" e no respectivo "Informe Trimestral")

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18 de maio de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado

não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da reserva de contingência do Fundo, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis Alvo e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável). Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. O objetivo do Fundo não representa, nem deve ser considerado ou caracterizado como, uma garantia, sugestão de rentabilidade das Novas Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: https://www.brltrust.com.br/, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores 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 "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os

documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. A dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento, sendo que a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Serão, ainda, observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. A notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

1. Risco de regularidade dos imóveis: conforme descrito na página 117 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
2. Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas: conforme descrito na página 109 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
3. Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Cotista Majoritário: conforme descrito na página 113 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
4. Risco de concentração da carteira do Fundo: conforme descrito na página 113 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; e
5. Risco de vacância: conforme descrito na página 119 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Christófaro Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares - CEP 04543-010 São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais / Departamento Jurídico Tel.: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br *Website*: www.xpi.com.br
Safra	**BANCO SAFRA S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar - CEP 01310-930 São Paulo - SP At.: Rafael Werner Tel.: (11) 3175-3939 E-mail: rafael.werner@safra.com.br *Website*: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Gestor	**HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, parte, Itaim Bibi - CEP 04543-906 São Paulo - SP At.: Felipe Gaiad Tel.: (11) 3127-5500 E-mail: felipe.gaiad@hsinvest.com *Website*: https://www.hsinvest.com/
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011 – São Paulo-SP At.: Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri Tel.: (11) 3133-0360 E-mail: fii@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br

Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011 – São Paulo-SP At.: Rodrigo Cavalcante / Robson Sakurai Tel.: (11) 3133-0360 E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Assessor Legal do Gestor	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Al. Joaquim Eugênio de Lima, 447 At.: Bruno Mastrini Simões Tuca Tel.: +55 (11) 3147-2871 E-mail: btuca@mattosfilho.com.br *Website:* www.mattosfilho.com.br
Assessor Legal dos Coordenadores	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo, SP At.: Sr. Marcos Ribeiro Tel.: +55 (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br *Website:* www.stoccheforbes.com.br
Auditores Independentes do Fundo	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**] Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105 - CEP 04711-904, São Paulo – SP At.: Eduardo Remedi Tomazelli Tel.: +55 (11) 3940-1500 E-mail: eremedi@kpmg.com.br *Website*: www.kpmg.com.br

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos V e VI deste Prospecto.

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

A emissão das Novas Cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio da AGC do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) Novas Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, perfazendo o Montante da Oferta o total de R$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais).

Distribuição Parcial

Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não colocação do Montante Total da Oferta", na página 124 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R$ 100,00 (cem reais).

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 86 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 87 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 86 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 do Fundo, o Fundo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Como regra, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

No âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas ou por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

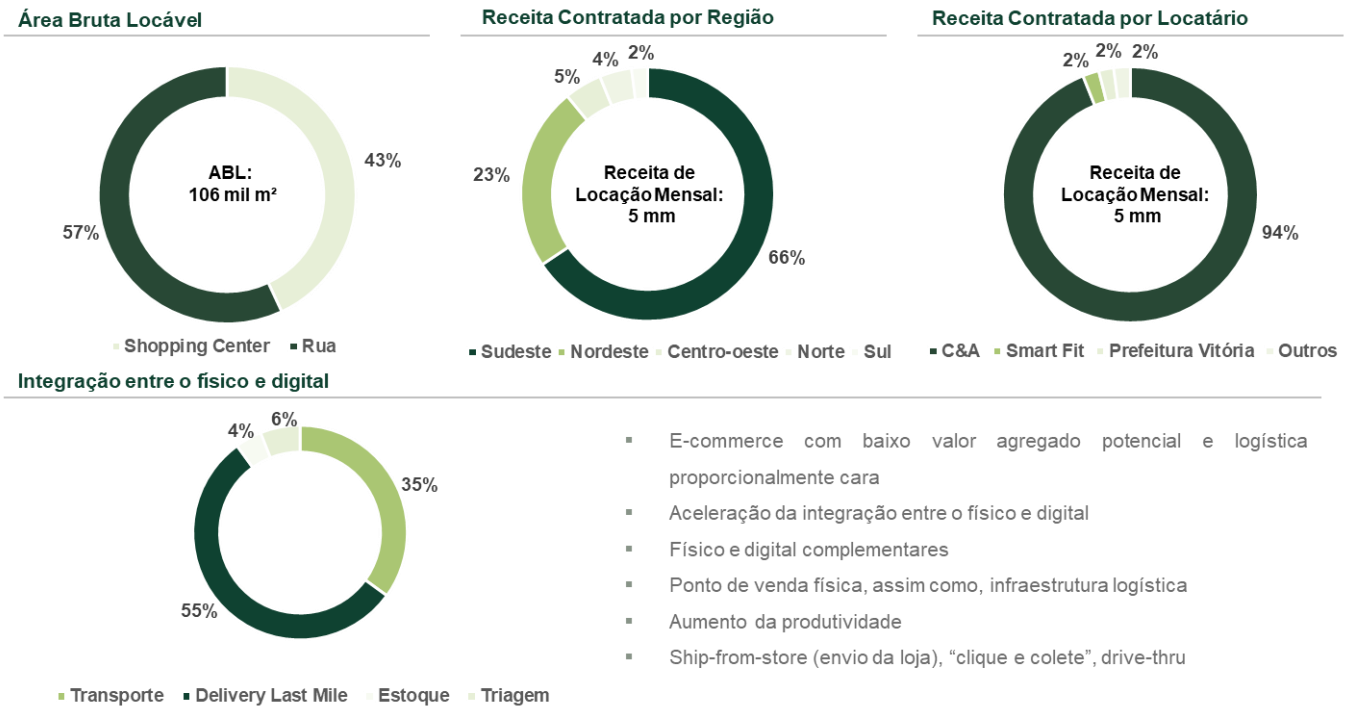
O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. O início de negociação das Novas Cotas na B3 será após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção da autorização da B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

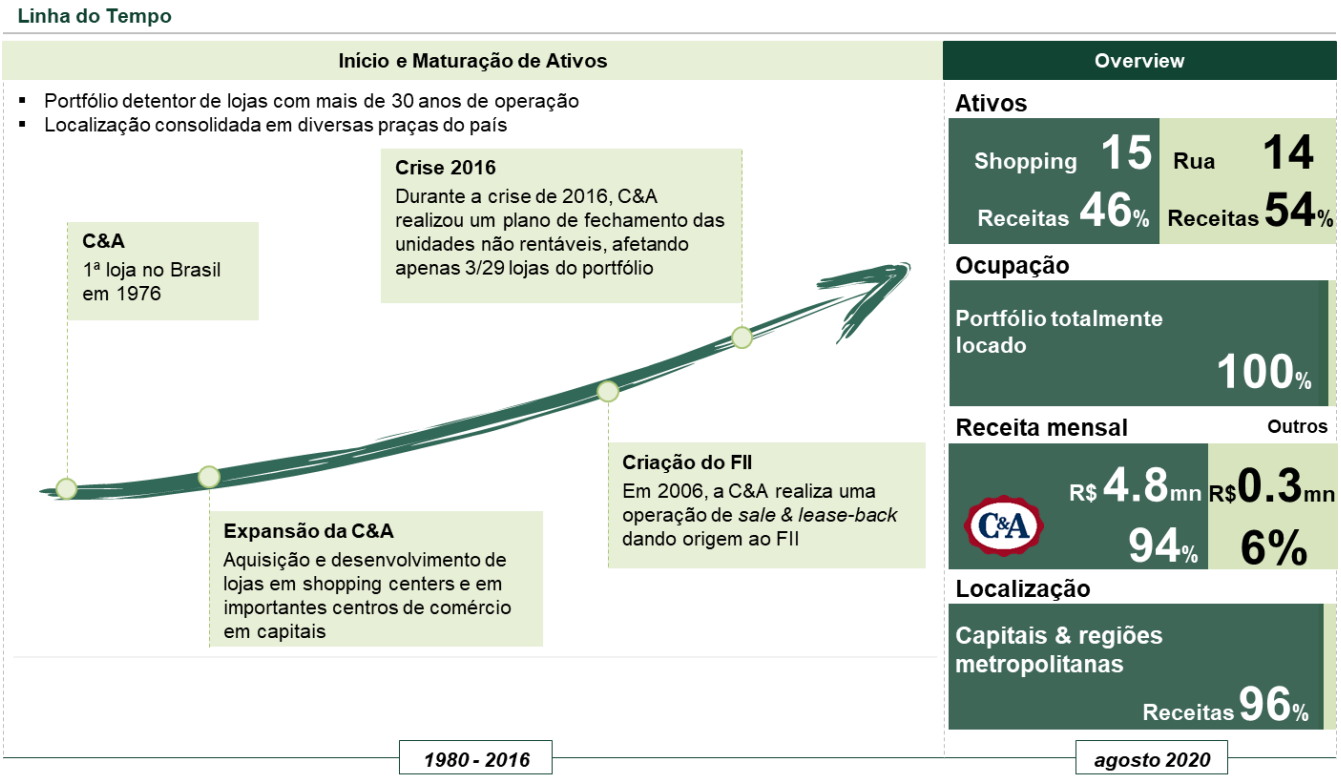
Portfolio Inicial do Fundo

O Fundo possui, atualmente, um Portfolio inicial que pode ser sumarizado pelas seguintes características:



Fonte: C&A, Citigroup Research e UBS.

A C&A é locatária de parcela substancial dos imóveis que compõem o Portfolio Inicial em razão de seu relacionamento próximo ao Fundo, desde sua constituição, em 2006. O fluxograma abaixo resume as principais características deste relacionamento ao longo do tempo:



Fonte: HSI.

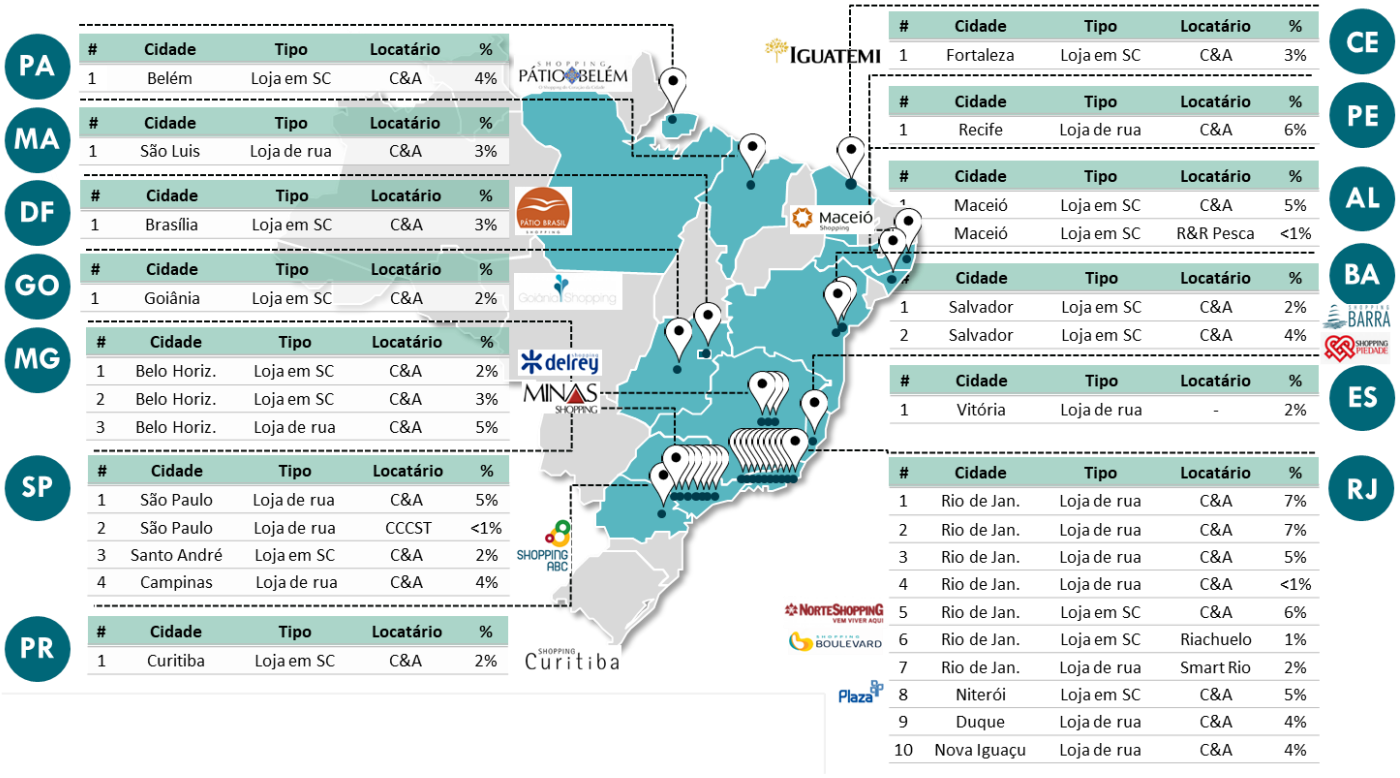
Nota: As informações apresentadas nesta linha do tempo correspondem à composição da carteira do Fundo em agosto de 2020, quando o Portfólio do Fundo permanecia totalmente locado. Não obstante, o Gestor está atualmente em negociação para formalização de distratos com locatários de imóveis cujas locações correspondem a, aproximadamente, 0,9% da receita mensal total do Fundo. Há estimativas de que tais distratos ocorram em outubro de 2020, data a partir da qual o percentual de ocupação corresponderá a 99,1% do Portfólio do Fundo (em termos de receita).

Contudo, conforme apresentado na seção "Sumário do Fundo", na página 43 deste Prospecto, a Política de Investimentos do Fundo não se limita ao relacionamento com a C&A, possibilitando, dentro outros, o investimento em Imóveis Alvo que possuam outros locatários. O quadro resumo abaixo indica as principais características do relacionamento entre o Fundo e os principais locatários dos imóveis que compõem o Portfólio Inicial do Fundo:

Locatário	C&A	smart fit	Governo do Estado do Espírito Santo	RCHLO Riachuelo
% Receita	94%	2%	2%	1%
Aluguel	Fixo, pagos mensalmente	fixo	fixo	2,5% sobre fat. com mín.
Correção	IPCA	IGPM	IPCA	IPCA
Vencimento	Jun-27 e prorrogável por mais 10 anos mediante notificação da locatária	Abril-28	Ago-31	Ago-27
Garantia	Fiança da Cofra Latin America	Bioritmo Franqueadora	-	Guararape Confecções
Condições para Rescisão	Lock-up até Outubro 2021 Aproximadamente 30 mm + 6 meses de aviso prévio C&A deve executar todas as obras, reparos, consertos e reposições, inclusive quanto aos itens de segurança contra incêndio, necessários para o imóvel seja imediatamente ocupado	Padrão	Padrão	Padrão
Revisional	Renúncia até Outubro 2021	Padrão	Padrão	Padrão

Fonte: HSI.

A distribuição geográfica dos imóveis que compõem o Portfólio Inicial e a indicação de seus respectivos locatários pode ser visualizada no mapa abaixo:



Fonte: HSI.

Nota: As informações apresentadas no mapa acima, correspondem à composição da carteira do Fundo em agosto de 2020, quando o Portfólio do Fundo permanecia totalmente locado. Não obstante, o Gestor está atualmente em negociação para formalização de distratos com estes locatários cujas locações correspondem a, aproximadamente, 0,9% da receita mensal total do Fundo. Há estimativas de que tais distratos ocorram em outubro de 2020.

O relacionamento do Fundo com seus locatários conta com atuação ativa do Gestor, que é capaz de negociar diretamente com os locatários dos imóveis, em casos de eventos que possam afetar sua capacidade financeira e, indiretamente, a rentabilidade do Fundo. Durante a crise do COVID-19, no qual os ativos tiveram de ser fechados, o Gestor negociou com os locatários descontos e parcelamentos dos valores de locação. Merecem destaque as seguintes negociações:

Gestão Profissional:	Negociações diretamente com inquilinos, sem intermediários
	Locador relevante: o fundo detém aproximadamente 9% das lojas da C&A em praças estratégicas, o que aumenta o poder de negociação ▪ **Descontos concedidos:** ▪ Março: 17% (desconto de 50% nos dias que as lojas ficaram fechadas) ▪ Abril e Maio: 50% com pagamento em 24x a partir de Agosto/20 ▪ Junho: 45% ▪ Julho: 30% ▪ Agosto e Setembro: 10% ▪ **Contrapartidas:** ▪ Lock-up para rescisões até Outubro/21 ▪ Impossibilidade de novos descontos por 6 meses a partir da competência de Outubro/20, salvo caso ocorra uma segunda onda do COVID19 que provoque novo fechamento total de lojas ▪ Todos descontos concedidos foram incorporados a multa de rescisão contratual
	(i) Desconto de 35% em março/2020, (ii) 50% de desconto em abril/2020 em 9x com pagamentos a partir de setembro/20, (iii) 50% de desconto em maio/20 e junho/20 em 9x com pagamentos a partir de janeiro/21
	Isenção do aluguel mínimo por 3 meses

Apresentadas as informações sumarizadas acerca do Portfolio Inicial acima, seguem abaixo as informações específicas de cada um dos imóveis que compõem Portfolio Inicial:

Maceió Shopping (Imóvel 1 - Âncora C)

Integra o Portfolio Inicial a loja Âncora C do Maceió Shopping, localizado na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Avenida Comendador Gustavo Paiva , 2.990, com área estimada de 4.498,24 m².

O Fundo adquiriu a loja Âncora C por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21/08/2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 1 – Âncora C é composto por uma loja (Loja âncora C) do Maceió Shopping, e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias constituídos, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 1 – Âncora C que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Maceió Shopping, Loja 217-C (Imóvel 2)

O Imóvel 2 integra o Portfolio Inicial e está situado no Maceió Shopping, localizado na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Avenida Comendador Gustavo Paiva, 2.990, sendo parte integrante do "Imóvel 1 – Âncora C" descrito acima e da Loja 217 do Maceió Shopping, tendo área estimada de 82,60 m².

O Imóvel 2 é composto por uma loja (Loja 217-C) do Maceió Shopping, e foi adquirido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21 de agosto 2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade da fração ideal de 90% (noventa por cento) do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 2 está atualmente locado pela Rodrigues e Rodrigues Caça e Pesca Ltda, assinado em 01/11/2016, conforme aditado, com término antecipado por meio de aviso prévio previsto para setembro de 2020.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 2 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Piedade, conjunto das lojas nº 30, 68, 74, 75, 76, 77 e 90 (Imóvel 3)

Sendo parte do Portfolio Inicial, o Imóvel 3 está situado no Shopping Piedade, localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Junqueira Ayres nº 8, com área estimada de 4.115,52 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 3 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em 21/08/2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 3 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 3 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Barra, Loja Ancora 3-A (Imóvel 4)

O Imóvel 4 está situado no Shopping Barra, localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Centenário, 2.992, com área estimada de 2.132,31 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 4 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em 21 de agosto de 2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 4 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 4 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Iguatemi Fortaleza, Lojas 259-F e 367-G (Imóvel 5)

O Imóvel 5 está situado no Iguatemi Fortaleza, localizado na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Washington Soares, 85, com área estimada de 2.889,11 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 5 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em 21/08/2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 5 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 5 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Pátio Brasil Shopping, Loja 1-PA (Imóvel 6)

O Imóvel 6 é parte do Portfolio Inicial e está situado no Pátio Brasil Shopping, localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Comercial Sul Q.6, Asa Sul, com área estimada de 2.999,58 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 6 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em 21/08/2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 261 a 304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 6 é composto por uma loja (Loja nº 1-PA) situada no 1º pavimento do Edifício Pátio Brasil Shopping e Torre do Pátio Brasil e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 6 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Av. Jerônimo Monteiro, 1000 - Loja 01, Pav. superior e térreo (Imóvel 7)

O Imóvel 7 corresponde à Loja 1, pavimentos superior e térreo, de imóvel situado na Cidade de Vitória, Espírito Santo, na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, com área estimada de 4.186,66 m² e encontra-se, atualmente, locado para o Estado do Espírito Santo, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Urbano", assinado em 27/12/2019.
O Fundo adquiriu o Imóvel 7 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em 21/08/2006 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2.596, folhas 247 a 254, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 7 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Goiânia Shopping, Salão de Múltiplo Uso 1, 2 e 32 (Imóvel 8)

O Imóvel 8 corresponde ao Salão de Múltiplo Uso, 1, 2 e 32 do Goiânia Shopping, situado na Cidade de Goiânia, Goiás, na Avenida T-10, 1.300, quadra 136L 1 E, com área estimada de 2.400,00 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 8 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2596, folhas 261/304, retificada por meio de escritura pública, datada de 12/09/2006, do mesmo Cartório, no livro 2.603, folhas 241/242, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

Consta registrado sob o n° 02 de 20/07/2006, da matrícula nº 167.687 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO a existência de uma ação real proposta pelo Ministério Público contra o Município de Goiânia. Além da referida ação, não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel 8.

O Imóvel 8 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 8 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

R. Oswaldo Cruz, 298, 290, R. Sete de Setembro, 615, 621, 627 e 631 (Imóvel 9)

O Imóvel 9 é composto pela unificação dos terrenos situados na Rua Oswaldo Cruz nºs 298 e 290; Rua Sete de Setembro nºs 615, 621, 627 e 631; Rua José Augusto Correa nº 295, e está situado na Cidade de São Luís do Maranhão, Maranhão, com área estimada de 4.875,16 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 9 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 9 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 9 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Rua Goitacazes, 182 (Imóvel 10)

O Imóvel 10 está situado na Cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, Rua Goitacazes, 182, com área estimada de 5.932,00 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 10 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.
Consta na matrícula do Imóvel 10 (matrícula nº 18.032), registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, a instituição de servidão de acesso, por meio da "Escritura Pública", datada de 19/12/1980, do 1º Tabelião de Belo Horizonte/MG, livro 362-I, folhas 3v. (R.1 de 05/01/1981) e por meio da Escritura Pública, datada de 02/01/1981, do 23º Tabelião do Rio de Janeiro/RJ, livro 3870, folhas 07 (R.2 de 05/01/1981). Além dos referidos ônus de servidão, não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel 10.

O Imóvel 10 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado.O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 10 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Del Rey, Unidade Autônoma nº 2140 (Imóvel 11)

O Imóvel 11 é composto pela unidade autônoma nº 2.140 do Shopping Del Rey, situado na Cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, Avenida Presidente Carlos Luz, 3.001, com área estimada de 3.355,08 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 11 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 11 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 11 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Minas Shopping - Âncora D (Imóvel 12)

O Imóvel 12 é composto pela Loja Âncora D do Minas Shopping, estando situado na Cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Cristiano Machado, 4.000, com área estimada de 3.204,50 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 12 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 12 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 12 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Pátio Belém, Loja Âncora D (Imóvel 13)

O Imóvel 13 é composto pela Loja Âncora D do Shopping Pátio Belém, situado na Cidade de Belém, Pará, na Travessa Padre Eutíquio, 1.078, com área estimada de 3.364,47 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 13 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, fls. 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 13 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 13 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Av. Conde da Boa Vista, 484 (Imóvel 14)

O Imóvel 14 está situado na Cidade de Recife, Pernambuco, na Avenida Conde da Boa Vista, 484, com área estimada de 6.320,00 m², e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 14 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 14 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Curitiba, Loja Âncora 2 (Imóvel 15)

O Imóvel 15 é composto por uma unidade autônoma (Unidade Autônoma Âncora 2) do Shopping Curitiba, situado na Cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Brigadeiro Franco, 2.300, com área estimada de 3.417,00 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel 15 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, fls. 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 15 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 15 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Praça Pacificador, 39 (Imóvel 16)

O Imóvel 16 é composto por um lote (Lote 08, quadra 01), situado no Jardim 25 de Agosto, situado na Cidade de Duque de Caxias, Rio de Janeiro, na Praça Pacificador, 39, com área estimada de 2.989,00 m², e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 16 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 16 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Plaza Niterói - Loja 123 (Imóvel 17)

O Imóvel 17 é composto pela Loja 123 do Shopping Plaza Niterói, que está situado na Cidade de Niterói, Rio de Janeiro, na Rua Quinze de Novembro, 08, com área estimada de 4.650,76 m², e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 16 por meio da "Escritura Pública de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administradora do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 17 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Av. Nilo Peçanha, 176 e Av. Nilo Peçanha, 186 (Imóvel 18)

O Imóvel 18 está situado na Cidade de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro, na Avenida Nilo Peçanha, 176 e 186, com área estimada de 4.457,25 m², está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 16 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo a época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 18 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Ladeira dos Tabajaras, 50 - 65 vagas de garagem (Imóvel 19)

O Imóvel 19 é composto pelas vagas de garagem de nºs 1805, 1807, 1806, 1606, 1702, 1701, 1811, 1703, 1803, 1804, 1809, 1812, 1901, 2004, 2005, 1810, 1601, 1908, 1905, 1709, 1707, 1711, 1710, 1906, 1907, 2006, 1910, 1909, 2003, 1602, 1902, 1611, 2002, 1903, 1904, 2010, 1706, 1705, 2007, 2011, 2008, 2009, 2012, 1609, 1607, 1612, 1603, 1610, 1608, 1605, 1604, 1704, 1808, 1712 e 1801, todas do edifício localizado na Alameda dos Tabajaras nº 50, na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, com área estimada de 1.564,55 m² e está atualmente locado, nos termos descritos no Imóvel 23 e 24 abaixo.

O Fundo adquiriu o Imóvel 19 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo a época da aquisição

A matrícula de nº 54.586 possui 2 vezes o cancelamento de hipoteca constante em sua averbação nº 2. Todavia, não há averbação de cancelamento da cessão fiduciária constante na averbação de nº 3 da mesma matrícula. Na matrícula nº 54.906 não há o cancelamento da averbação nº 3, que trata da cessão fiduciária.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 19 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Norte Shopping - Lojas S-1701 e G-1801 (Imóvel 20)

O Imóvel 20 é composto por salões comerciais (Salão Comercial S-1.701, Salão Comercial G-1.801, Salão Comercial G-1.801 - 1º nível) do Norte Shopping, situado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Avenida Dom Helder Câmara, 5.474, com área estimada de 4.078,91 m² e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 20 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo a época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 20 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Rua Conde de Bonfim, 366 (Imóvel 21)

O Imóvel 21 está situado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Rua Conde do Bonfim, 366, com área estimada de 5.649,00 m² e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 21 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 21 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Rua do Ouvidor, 186 - Loja 186-A (Imóvel 22)

O Imóvel 22 é composto pela Loja nº 186-A do edifício situado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Rua do Ouvidor, 186, com área estimada de 5.978,00 m² e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de

Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 22 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 73, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 22 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749 (Imóvel 23 e 24)

O Imóvel 23 é composto pela Loja nº 749-A do edifício situado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749, bem como por 65 vagas de garagem, de nºs 1507, 1508, 1510 a 1512, 1601 a 1602, 1701 a 1712, 1801 a 1812, 1901 a 1912 e 2001 a 2012, situadas na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Ladeira dos Tabajaras, 50, com área estimada de 7.169,75 m^2.
O Fundo adquiriu o Imóvel 23/24 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo a época da aquisição.

O Imóvel 23 está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

Atualmente, o imóvel 24 (subsolo do imóvel 23) conta com uma sublocação à Smart Rio Academia de Ginástica S.A., com início em 01/05/2018 e término previsto para 30/04/2028. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Bioritmo Franqueadora.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 23/24 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping Boulevard - Box E - Lojas 201 e 301 (Imóvel 25)

O Imóvel 25 é composto pelo Box E, localizado nos 2º e 4º pavimentos (lojas 201 e 301) do Shopping Boulevard situado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Rua Barão de São Francisco, 236, com área estimada de 2.299,99 m^2 e está atualmente locado pela Lojas Riachuelo S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial no Boulevard Rio Shopping e Outras Avenças", assinado em 27/07/2015, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Guararapes Confecções S.A.

O Fundo adquiriu o Imóvel 25 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo a época da aquisição e por meio da Escritura datada de 26/09/2006 do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2596, folhas 253.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 25 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Rua Treze de Maio, 520, Esquina com Rua Dr. Costa Aguiar, 477 (Imóvel 26)

O Imóvel 26 está situado na Cidade de Campinas, São Paulo, na Rua Treze de Maio nº 520, com área estimada de 4.569,80 m^2, e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 26 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 73/90, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 26 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Shopping ABC - Loja Âncora 03 - Piso P-2 (Imóvel 27)

O Imóvel 27 é composto pela Loja Âncora 03 do Shopping ABC, situado na Cidade de Santo André, São Paulo, na Avenida Pereira Barreto nº 42, com área estimada de 2.113,25 m^2 e está atualmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Fundo adquiriu o Imóvel 27 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 21/08/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.596, folhas 261/304, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de Administrador do Fundo à época da aquisição.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 27 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Av. São João, 455, Rua 24 de Maio, 70/90 (Imóvel 28 e 29)

O Imóvel 28 está situado na Cidade de São Paulo, São Paulo, na Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90, com área estimada de 6.654,76 m^2.

O Fundo adquiriu o Imóvel 28 por meio da "Escritura de Compra e Venda", datada de 14/07/2006, do 14º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro 2.586, folhas 073/090, por meio da qual a Redevco do Brasil Ltda. transferiu a propriedade do imóvel para o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo à época da aquisição.

O Imóvel 28 está atualmente parcialmente locado pela C&A Modas Ltda., nos termos do "Contrato Particular de Locação Não Residencial", assinado em 30/06/2006, conforme aditado. O contrato de locação do imóvel 28 é garantido por fiança prestada pela Cofra Latin America Ltda.

O Imóvel 28 está atualmente parcialmente locado pela Conexão Contact Center Serviços de Teleatendimento Ltda., nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Comerciais", assinado em 19/09/2007, conforme aditado, com término antecipado por meio de aviso prévio previsto para 01/11/2020.

Não há, nesta data, quaisquer ônus e/ou garantias, ou outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 28 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A totalidade das Cotas do Fundo emitidas previamente à Oferta foi subscrita e integralizada por dois investidores, dos quais um é detentor de parcela substancial das Cotas emitidas pelo Fundo até a data deste Prospecto. A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, considerando os ativos da Carteira (incluindo o Portfolio Inicial), é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (09/09/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (09/09/2020)	Valor Patrimonial das Cotas (09/09/2020)
6.565.290,00	R$ 661.214.177,99	R$ 100,71362849

A estimativa de posição patrimonial do Fundo após a emissão das Novas Cotas, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, é a seguinte:

Quantidade de Cotas emitidas na Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R$)
1.830.000	8.395.290,00	836.527.822,18	99,64251648

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia 09 de setembro de 2020, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização", na página 113 deste Prospecto.*

Histórico do Fundo e de suas Emissões

O Fundo foi originalmente constituído sob a denominação "Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II", nos termos da "Ata de Reunião da Diretoria", realizada em 8 de junho de 2006 e registrada no dia 9 de junho de 2006, sob o nº 1.503.187, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

O Gestor assumiu a gestão da carteira do Fundo em 2019, conforme aprovado pelo único Cotista do Fundo à época, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 5 de agosto de 2019. Por sua vez, o Administrador assumiu a administração fiduciária, a custódia qualificada, a tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo em 2020, conforme aprovado pelo único Cotista do Fundo à época, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2020.

Desde então, o Fundo teve sua denominação social alterada para "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", e teve sua política de investimento alterada, conforme apresentada neste Prospecto e na versão em vigor do "Regulamento do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", aprovada por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas", realizada em 08 de setembro de 2020.

A totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo previamente à Oferta foi subscrita e integralizada por dois investidores, dos quais um é detentor de parcela substancial das Cotas emitidas pelo Fundo até a data deste Prospecto. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização" e "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Cotista Majoritário", nas páginas 113 e 113 deste Prospecto.

A presente emissão representa a 9ª (nona) emissão de Cotas do Fundo e foi aprovada por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas", realizada em 08 de setembro de 2020 e registrada no dia 10 de setembro de 2020, sob o nº 2.030.370, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

Histórico de Cotação das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo foram registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, no âmbito da Oferta, sendo que o início dos negócios foi condicionado à obtenção de registro da Oferta. Deste modo, até o momento, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas do Fundo; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas do Fundo; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas do Fundo.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução do Comissionamento e das despesas da Oferta, descritas na tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 99 deste Prospecto) serão destinados à quitação do passivo do Fundo, bem como à recomposição da reserva de contingência do Fundo.

As operações do Fundo a serem quitadas foram aprovadas por meio das Assembleias Gerais de Cotistas realizada em:

(i) 19 de janeiro de 2011, por meio da qual foi aprovada a securitização no valor total correspondente às parcelas vincendas de alugueis devidos em razão da totalidade dos contratos de locação firmados entre o Fundo e seus então locatários, com desconto, sendo que referidos créditos foram representados por Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pelo Fundo e cedidas à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Referidas Cédulas de Crédito Imobiliário serviram de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; e

(ii) 22 de setembro de 2014, por meio da qual foi aprovada a reestruturação da operação descrita no item (i) acima, com prorrogação do prazo da operação e alteração do percentual de créditos imobiliários que serviram de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização. Ato contínuo, foi aprovada a realização de nova securitização, no valor total correspondente às parcelas vincendas de alugueis devidos em razão dos contratos de locação remanescentes, após a reestruturação indicada acima, sendo que referidos créditos foram representados por Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pelo Fundo e cedidas à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Referidas Cédulas de Crédito Imobiliário serviram de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

As principais características das operações a serem quitadas descritas acima são:

1. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização

a) Valor Total: R$ 235.528.000,35 (duzentos e trinta e cinco milhões, quinhentos e vinte e oito mil reais e trinta e cinco centavos), na data de sua emissão;
b) Data de Emissão: 20 de janeiro de 2011;
c) Prazo: 120 (cento e vinte) meses, contados da data de sua respectiva emissão;
d) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2021;
e) Saldo Devedor: R$ 30.431.823,58 (trinta milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e vinte e três reais e cinquenta e oito centavos), na data base de 31/07/2020;
f) Atualização Monetária: realizada pela Taxa Referencial – TR, divulgada pelo BACEN referente ao 20º (vigésimo) dia de cada mês; e
g) Taxa de juros:10,30% (dez inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano.

2. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização

(a) Valor Total: R$ 188.968.977,32 (cento e oitenta e oito milhões, novecentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e dois centavos), na data de sua respectiva emissão;
(b) Data de Emissão: 22 de setembro de 2014;
(c) Prazo: 120 (cento e vinte) meses, contados da data de sua respectiva emissão;
(d) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2024;
(e) Saldo Devedor: R$ 134.314.378,47 (cento e trinta e quatro milhões, trezentos e quatorze mil, trezentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos), na data base de 31/07/2020;
(f) Atualização Monetária: realizada mensalmente pelo IPCA; e

(g) Taxa de juros: 9,4497% (nove inteiros e quatro mil quatrocentos e noventa e sete décimos de milésimo por cento) ao ano.

A estimativa de posição patrimonial do Fundo, conforme apresentada na seção *"Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta"*, considerando a liquidação das operações descritas acima, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, é a seguinte:

Descrição	**Posição Patrimonial do Fundo**		
	09/09/2020(*) (R$ - em milhões)	**Imediatamente após a liquidação da Oferta(*) (R$ - em milhões)**	**Após a liquidação das operações descritas acima(*) (R$ - em milhões)**
Caixa e Equivalentes	1,0	1,0 + 183,0 (recursos da Oferta) – 7,7 (custos da Oferta)** 176,3	1,0 + 176,3 (recursos líquidos da Oferta) – 164 (operações a serem quitadas) 660,2
Dívida Total	164,0	164	0
Patrimônio Líquido	661,2	661,2 + 183,0 (recursos da Oferta) – 7,7 (custos da Oferta)** 836,5	836,5

** Os números nesta seção são meras aproximações estimadas projetadas para os períodos indicados e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta, bem como após a liquidação das operações descritas nesta seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 80 deste Prospecto. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta e das operações descritas nesta seção. Para mais informações sobre os riscos relacionados à não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta", na página 125 deste Prospecto.*

*** Os números apresentados representam o montante a ser deduzido dos recursos captados por meio da Oferta, referentes ao Comissionamento e despesas da Oferta, conforme descritas na tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 99 deste Prospecto), com exceção da Taxa de Registro na CVM, da Taxa de Listagem na B3 e da Taxa de Análise da Oferta na B3, que foram arcadas pelo Fundo anteriormente à divulgação deste Prospecto..*

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores 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 pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 87 deste Prospecto;

(ii) 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 Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;

(iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização desse Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(iv) os materiais publicitários e documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818;

(v) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado nesse Prospecto;

(vi) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor do Investimento Mínimo;

(vii) na data do recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, os Coordenadores receberão as ordens de investimento;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados), conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" deste Prospecto;

(ix) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, na data específica para o recebimento das ordens de investimento, conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" deste Prospecto;

(x) no mínimo, 183.000 (cento e oitenta e três mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(xi) no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(xii) concluído o procedimento de alocação de Pedidos de Reserva, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xiii) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 9ª (nona) Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, foi deliberada na AGC do Fundo a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência no âmbito da Oferta.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 105 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados). O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins de quantidade de Novas Cotas objeto do interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 18 de setembro de 2020 (inclusive) e 15 de outubro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 100 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou com 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

No mínimo, 183.000 (cento e oitenta e três mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor

Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados). O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e rateio previstas neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(v) Os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (iii) e (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 89 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM 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 DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 105 A 126 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM 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) ENTREM 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.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedido de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação de Cotas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional em mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva da Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores na data de recebimento das ordens de investimento, conforme prevista no Cronograma Indicativo do Prospecto, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO**;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(iv) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação das Cotas, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota;

(v) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, sob pena de cancelamento de sua respectiva ordem de investimento.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (v) e (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 89 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam 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.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as

Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores 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.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos e despesas com a Oferta incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, caso aplicável.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, caso não seja atendido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos definidos neste Prospecto.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Formador de Mercado

Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, 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.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM

400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que os potenciais Investidores estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores 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 expressamente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contatos do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade dos artigos 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante

da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação no mercado secundário

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. O início da negociação das Novas Cotas na B3 será após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção da autorização da B3.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores e do Safra Assessoria, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo e/ou o Gestor responderão perante o Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores e o Safra Assessoria farão jus ao seguinte Comissionamento:

Comissão de Estruturação: a este título, será devida ao Coordenador Líder e ao Safra Assessoria uma comissão de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que exclusivamente para esta comissão, a divisão desse valor seguirá a proporção de 70,00% (setenta por cento) ao Coordenador Líder e 30,00% (trinta por cento) ao Safra Assessoria;

Comissão de Incentivo: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Para os Investidores que não fizerem parte da base dos Coordenadores, a distribuição seguira a proporção de 70,00% (setenta por cento) ao Coordenador Líder e 30,00% (trinta por cento) ao Safra; e

Comissão de Distribuição: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador.

Exclusivamente em relação ao Safra e, em função das responsabilidades definidas no Contrato de Distribuição, a parcela do comissionamento devido a título de: (a) Comissão de Estruturação será devida e paga diretamente ao Safra Assessoria; e (b) a Comissão de Incentivo e Comissão de Distribuição serão devidas e pagas diretamente ao Safra; em qualquer caso, mediante a

apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Para os fins da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição, é entendido como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, a eventuais Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério dos Coordenadores, poderão ser indicadas contas de titularidade dos Participantes Especiais, as quais os Coordenadores deverão utilizar para realizar o pagamento do Comissionamento a ser repassado. O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores e ao Safra Assessoria deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Adicionalmente, caso (a) por ato ou omissão imputável exclusivamente ao Gestor, a Emissão não seja realizada por descumprimento de quaisquer das condições precedentes descritas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição; ou (b) o Contrato de Distribuição seja resilido voluntariamente pelo Fundo e/ou pelo Gestor, os Coordenadores e o Safra Assessoria farão jus a uma comissão de 0,75% *flat*, incidente sobre o montante total inicialmente pretendido, a ser paga pelo Fundo em 5 dias úteis da data de comunicação da não realização da Emissão ("**Comissionamento de Descontinuidade**"). O Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável, será suportado pelo Fundo, respeitada a proporção da Cláusula 7.2 do Contrato de Distribuição.

Da importância recebida a título de Comissionamento, os Coordenadores e o Safra Assessoria oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores e ao Safra Assessoria à vista a título de Comissionamento ("**Tributos**") serão suportados pelo Fundo, limitado ao percentual total de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores e o Safra Assessoria recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 101 deste Prospecto.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelos Coordenadores:

<u>Coordenador Líder</u>

A Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R$ 1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2019 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$ 1,1 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de março de 2020 os ativos totalizavam R$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida R$ 110,6 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil, em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore e em 2020 a assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX, configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como Coordenador do IPO e Follow-on do HSI Malls FII, follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII, IPO do fundo Vinci Offices FII e follow-on do Vinci Logística FII e do IPO do Blue Macaw Office Fund II FII, totalizando cerca de R$ 3,0 bilhões em ofertas em 2019.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.
Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Mercado de Capitais: em 2019, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds, Letras Financeiras, Notas Promissórias Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R$17,5 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como Banco RCI, CCP, Cosern, Cyrela, EDP, Engie, Gasmig, HSI, Klabin, Log-in, Raízen, Rede D'Or, Sabesp e Vinci.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por qualquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento ou Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Participantes Especiais serão remunerados com base na "comissão de distribuição" descrita acima.

Condições Suspensivas da Oferta

A integralização das Novas Cotas está condicionada à verificação, por cada um dos Coordenadores e do Safra Assessoria e pelo Gestor, das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Emissão ("**Condições Precedentes**"):

(i) obtenção pelos Coordenadores e do Safra Assessoria, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços relacionados à estruturação e coordenação da Oferta, bem como a distribuição pública das Cotas;

(ii) aceitação pelos Coordenadores, do Safra Assessoria e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a serem escolhidos mediante acordo entre o Gestor e os Coordenadores e o Safra Assessoria ("**Assessores Legais**") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção das suas contratações pelo Fundo e pelo Gestor às expensas do Fundo, nos termos da legislação em vigor;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos Prospectos, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, a AGC do Fundo, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor, em tempo hábil, aos Coordenadores, ao Safra Assessoria e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence* nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória aos Coordenadores, ao Safra Assessoria e aos Assessores Legais (os quais devem agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto à conclusão do procedimento de *due diligence*);

(ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes no Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor, o Administrador e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(x) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios aos Coordenadores e ao Safra Assessoria, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e de forma satisfatória aos Coordenadores e ao Safra Assessoria;

(xi) obtenção, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;

(xii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Gestor e/ou do Administrador, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e do Safra Assessoria;

(xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais do Fundo, do Gestor e/ou do Administrador, que impacte de forma adversa à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e do Safra Assessoria;
(xiv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou do Administrador do Fundo, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador do Fundo;

(xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xvi) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores e o Safra Assessoria que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xvii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor e/ou do Administrador; (ii) pedido de autofalência do Gestor e/ou do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor e/ou pelo

Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso do Gestor e/ou do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xviii) cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xix) cumprimento, pelo Gestor, pelo Administrador de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xx) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxi) cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira - dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (*FCPA - Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*) - que venham a ser aplicáveis ao objeto do Contrato de Distribuição (em conjunto, "Leis Anticorrupção), comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor ou pelo Administrador;

(xxiii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores e do Safra Assessoria;

(xxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Fundo junto aos Coordenadores, ao Safra Assessoria ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxv) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e/ou qualquer sociedade dos Grupos Econômicos da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, nos termos do Contrato de Distribuição, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores e o Safra Assessoria possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxvii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxviii) acordo entre o Gestor, os Coordenadores e o Safra Assessoria quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxix) o Fundo e/ou o Gestor arcar com todos os custos e tributos da Oferta, nos termos da Cláusula 3.10.1 do Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolsar os Coordenadores e o Safra Assessoria por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao presente Contrato, nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Distribuição, e a obrigação de pagar o Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, que reembolsará eventuais despesas da Oferta indiretamente arcadas pelo Gestor:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais).

Comissões e Despesas	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Nova Cota (R$)**	**% em relação ao Montante da Oferta**
Custo de Distribuição:			
Comissão de Estruturação	1.372.500,00	0,75	0,75%
Comissão de Coordenação	1.372.500,00	0,75	0,75%
Comissão de Distribuição	3.660.000,00	2,00	2,00%
Tributos sobre Comissões	684.097,95	0,37	0,37%
Assessores Legais	425.000,00	0,23	0,23%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,17	0,17%
Taxa de Listagem na B3	10.143,10	0,01	0,01%
Taxa de Análise da Oferta na B3	12.097,03	0,01	0,01%
Taxa de Distribuição de Cotas na B3	100.341,11	0,05	0,05%
Tarifa Eventos Corporativos na B3	36.895,75	0,02	0,02%
Taxa de Registro na Anbima	15.021,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,01	0,01%
TOTAL	**8.025.910,30**	**4,39**	**4,39%**

Preço por Cota (R$)	**Custo por Nova Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Nova Cota**
100,00	R$ 4,39	4,39%

O montante devido às Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Participantes Especiais.

Caso não seja atingido o Montante da Oferta e a Oferta seja cancelada, tais custos serão arcados pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	17/07/2020
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º protocolo na CVM	11/09/2020
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Início das apresentações a potenciais Investidores	11/09/2020
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	18/09/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	30/09/2020
6.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	15/10/2020
7.	Encerramento do Período de Reserva Para Investidores Não Institucionais Recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	15/10/2020
8.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/10/2020
9.	Procedimento de Alocação	19/10/2020
10.	Data de Liquidação das Cotas	22/10/2020
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/10/2020

[1] Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. 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 a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 89 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

Outras informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em novembro de 2019 pela Colliers International do Brasil e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VII.

Antes de subscrever as Novas Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 125 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização deste Prospecto e/ou qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, na página 125 deste Prospecto.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presenta Prospecto como os Anexos V e VI.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, ou à CVM, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar
CEP 01451-011
São Paulo - SP
Website: www.brltrust.com.br

Para acesso a este Prospecto, neste *website* clicar em acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "HSI RENDA IMOBILIÁRIA FII" e clicar em "Prospecto Preliminar".

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares
CEP 04543-010
São Paulo - SP
Website: www.xpi.com.br

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 9ª Emissão de Cotas do Fundo", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

Safra
BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar
CEP 01310-930
São Paulo - SP
Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Para acessar este Prospecto, neste *website clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – HSI Renda Imobiliária*, em seguida clicar em "Prospecto Preliminar".

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Para acessar este Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br
Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto".

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: www.brltrust.com.br (neste website, acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", e selecionar o Fundo "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário" e então localizar o documento procurado);

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 9ª Emissão de Cotas do Fundo" e então localizar o documento procurado);

(iii) Safra: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – HSI Renda Imobiliária*, em seguida clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou "Anúncio de Encerramento);

(iv) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); e

(v) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL

Fatores macroeconômicos.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Demais riscos macroeconômicos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 117 deste Prospecto.

Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles

cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O atual Presidente da República, propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que estariam sob análise do CARF. Tais investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de ativos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos

lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo na capacidade de pagamento dos locatários dos Imóveis Alvo, o que poderá ocasionar a redução do valor dos aluguéis devidos ao Fundo ou, até mesmo, a sua vacância. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Imóveis Alvo que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar negativamente o desempenho do Fundo e, por consequência, os Cotistas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de

investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de os valores dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado.

Os Imóveis Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Imóveis Alvo componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Imóveis Alvo constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuições para os Programas de Integração Social e Financiamento da Seguridade Social, Contribuição Social sobre o Lucro nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, como regra os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário da Lei nº 8.668/93 que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário.

O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Imóveis. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.

Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial) prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis atualmente locados e em situação de inadimplência, caso aplicável, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Risco jurídico.

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo, de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS

Risco decorrente de alterações do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões e diluição.

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas, parcial ou total, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de descontinuidade.

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá investir em um único Imóvel Alvo ou em Imóveis Alvo de forma a concentrar o risco da carteira em poucos Imóveis Alvo e/ou em poucos locatários. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes de poucos Imóveis Alvo e/ou poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Cotista Majoritário.

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 15 de julho de 2020, o cotista majoritário do Fundo, detentor de parcela substancial das Cotas do Fundo na data deste Prospecto ("Cotista Majoritário") manifestou interesse em alienar a totalidade das

Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda, a seu exclusivo critério. Caso o Cotista Majoritário opte por realizar a venda das Cotas de sua titularidade no mercado secundário, essa venda envolverá um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, podendo aumentar de forma considerável o volume de Cotas do Fundo negociadas no mercado secundário, impactar a liquidez das Cotas e gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas, e, por conseguinte, impactar adversamente os investidores que tiverem adquirido as Novas Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco operacional.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Imóveis Alvo e, por consequência, o resultado do Fundo.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Imóveis Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Imóveis Alvo poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Imóveis Alvo, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Imóveis Alvo, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá, eventualmente, acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas em relação ao Fundo.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Nos termos da Instrução CVM 472, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de potencial conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, de consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 476.

Ressaltamos que o rol indicado acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo.

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas ("**OPAC**"), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas.

Risco de restrição na negociação.

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor.

O Gestor poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, sem prejuízo do Gestor ser substituído por motivo de renúncia ou descredenciamento pela CVM. Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, serão devidas a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance, conforme previsto no Regulamento, nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em direitos reais sobre (i) imóveis construídos ou em construção, e/ou (ii) unidades autônomas de empreendimentos imobiliários construídos ou em construção, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, podendo afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.

Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Gestão, conforme aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos.

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis Alvo e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de Imóveis Alvo e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal do Brasil entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo.

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis Alvo objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfolio Inicial. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel Alvo.

A eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, pode ser ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis Alvo detidos pelo Fundo, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis Alvo se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos comerciais semelhantes aos Imóveis Alvo, em áreas próximas aos Imóveis Alvo.

Risco de regularidade dos imóveis.

A propriedade dos Imóveis Alvo somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos Imóveis Alvo junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis Alvo na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos Imóveis Alvo, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Ainda, o Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da

regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências relacionadas aos Imóveis Alvo. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou terceiros por ele contratados nos Imóveis Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis Alvo que podem recair sobre os próprios Imóveis Alvo, ou, ainda, pendências de regularidade dos Imóveis Alvo que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietários dos Imóveis Alvo; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis Alvo, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo Imóvel Alvo, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas, sendo certo que, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos incialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de sinistro.

Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados, dentro das práticas usuais de mercado, será suficiente para proteger os Imóveis Alvo de perdas relevantes. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação integral do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

A não contratação de seguro para os Imóveis Alvo investidos pelo Fundo, direta ou indiretamente, pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Imóveis Alvo, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis Alvo poderão, direta ou indiretamente, ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação do(s) Imóvel(is) Alvo, os contratos de locação do(s) Imóvel(is) Alvo afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is) Alvo, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alteração do zoneamento.

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o Imóvel Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis Alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Imóvel Alvo/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância.

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tarifas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais.

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários

solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental na condução das atividades nos Imóveis Alvo – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis Alvo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis Alvo e de aumento de custos de construção.

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo e/ou execução das obras no Imóvel Alvo, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção.

Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso da construção, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão da construção; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso dos Imóveis Alvo. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade dos Imóveis Alvo poderão afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento.

O Fundo poderá ter dificuldade em identificar Imóveis Alvo que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Imóveis Alvo que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Imóveis Alvo de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas.

Os Imóveis Alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis Alvo do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis Alvo que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel Alvo e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel Alvo, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao Imóvel Alvo. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário

a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo integrantes de seu patrimônio, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas e dos condomínios em que se situam.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de litígios necessários para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, se o Fundo não possuir reservas suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

O pagamento das despesas acima citadas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões administrativa e/ou judiciais desfavoráveis.

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes.

Propriedade das Cotas e não dos ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais

necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA

Risco de não colocação do Montante Total da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso não existam Pedidos de Reserva da Oferta e ordens de investimento para a subscrição da totalidade das Novas Cotas até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimentos automaticamente cancelados. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores.

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Total da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 91 deste Prospecto, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Informações contidas neste Prospecto.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Bacen, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incide o IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

(i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

(ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

(ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I – III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do

montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais. Fundada em 2005, a Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado. Ao final de seu primeiro ano de funcionamento, a Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. já contava com mais de 100 (cem) operações de crédito nas quais atuava como interveniente fiduciário. A confiança decorrente da seriedade e rigor nos serviços prestados pela Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ampliou e diversificou as demandas de seus clientes, originando novas áreas de negócio como Administração, Gestão, Custódia e Representação de Investidores Não Residentes, Controladoria, Distribuição e Escrituração de Fundos de Investimentos, sempre observando a total segregação das atividades.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$ 91.613.000.000,00 (noventa e um bilhões, seiscentos e treze milhões de reais) distribuídos em 431 (quatrocentos e trinta e um) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira uma carteira aproximada de R$ 13.600.000.000,00 (treze bilhões, seiscentos milhões de reais) distribuídos em 62 (sessenta e dois) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Gestão

Perfil do Gestor

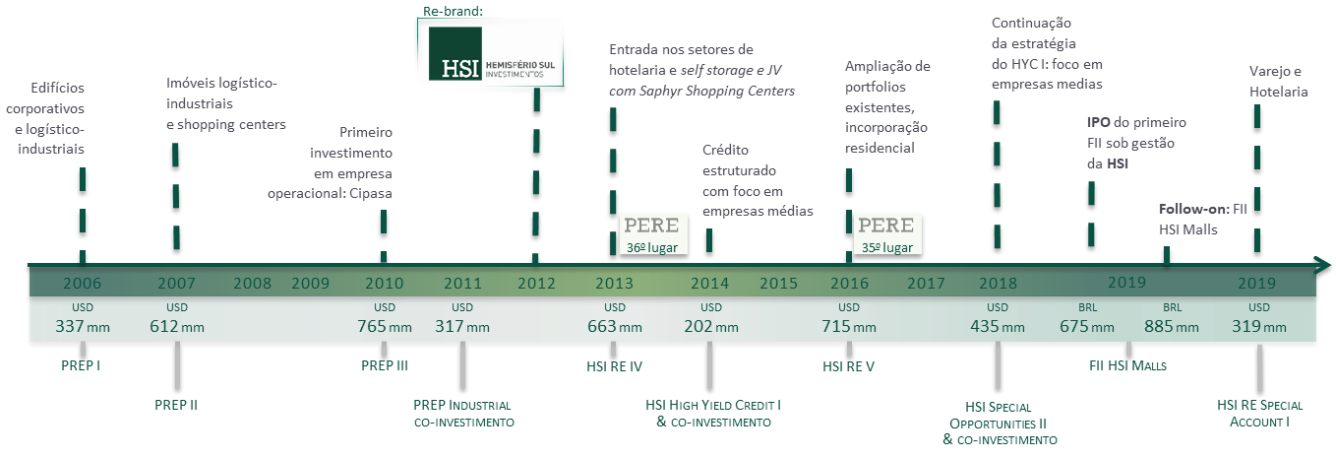
A HSI, tal como hoje opera, surgiu como a divisão de *real estate* da GP Investimentos, grupo que se tornou a Prosperitas em 2005, e, posteriormente, a HSI em 2012 e HSI Ltda. em 2019. A HSI é uma gestora de recursos independente, que investe em diversas classes de ativo imobiliário, com foco no Mercado Imobiliário e Crédito Estruturado, por meio de aquisições, desenvolvimento e plataformas operacionais. Atuando como gestora de Fundos *Private Equity*, é focada em *Real Estate* e Crédito em território nacional. Nos anos de 2013, 2014 e 2016, foi reconhecida como a maior *Asset Under Management* na América Latina (PERE – *Private Equity Real Estate – 2013, 2014 e 2016*) e em 2016 como a 35ª (trigésima quinta) maior gestora do mundo (PERE – *Private Equity Real Estate* – 2016).

Originalmente dedicada exclusivamente à administração e gestão de recursos de investidores institucionais estrangeiros, inaugurou um novo capítulo de sua história em 2019, com a realização junto ao mercado brasileiro de duas ofertas públicas de cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, por meio das quais foram captados R$1.560.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e sessenta milhões de reais).

Até o lançamento de seu primeiro fundo de investimento aberto para negociação em bolsa, o HSI Malls Fundos de Investimento Imobiliário, os investidores da HSI eram somente institucionais internacionais de vários países: Estados Unidos da América, Alemanha, Suíça, Singapura e Emirados Árabes Unidos, representados por fundos soberanos, fundações, fundos de fundos, seguradoras, *family offices* e fundos de pensão. Com eles, a HSI captou cerca de US$ 4,9 bilhões. Hoje, além deste grupo de investidores institucionais, a HSI faz a gestão de investimentos para mais de 80.000 (oitenta mil) investidores locais.

A HSI notadamente constrói relacionamentos de longo prazo com investidores ou parceiros de negócio, e atua com disciplina, dentro das melhores práticas do negócio. Aos investidores, oferece experiência e agilidade na identificação de oportunidades e gestão dos investimentos. Aos parceiros de negócio, a HSI aporta compromissos e diálogo para construir a melhor solução na busca por geração de valor.

A história da HSI pode ser contada pelos fundos sob sua administração e/ou gestão desde a data da sua fundação em 2006, somando montante total captado de mais de USD 4.8 bilhões. A linha do tempo abaixo ilustra os principais exemplos relacionados ao Gestor desde sua constituição:



Em operações de crédito, a HSI tem atuação concentrada no *Middle Market*. Com o conhecimento e a experiência de sua equipe, a HSI conduz ampla e profunda análise das potenciais empresas financiadas e das respectivas transações. A expertise da equipe amplia a visão e as perspectivas das empresas financiadas, na medida que lhes confere suporte e acesso a competências para o seu sucesso. A HSI realiza monitoramento ativo e constante dos investimentos, estabelecendo metas e favorecendo a disciplina financeira de tais empresas.

Na visão da HSI, suas operações de crédito estruturado da HSI têm representado uma opção financeira competitiva ao oferecido pelo mercado. Para que a operação seja corretamente estruturada, a partir das análises são realizados estudos e projeções de forma que suas fraquezas possam ser corrigidas e suas forças aprimoradas, reforçando sua capacidade de

crescimento e maturação de negócios, com o apoio da experiente equipe HSI, que conta com mais de 50 (cinquenta) profissionais.

Na área de *Real Estate*, a HSI cria valor no investimento por meio de posições controladoras, que a possibilita contribuir e buscar valor por meio de sua gestão ativa, e é especialista em alavancar operações imobiliárias através da criação de plataformas de investimento. O modelo de gestão é fundamental na qualidade do retorno destes investimentos, evidenciado por *track record* que reflete a força de ações em diversas áreas deste mercado: edifícios corporativos, galpões logísticos, *shoppings centers*, hotéis, incorporação residencial, loteamentos e *self-storage*.

Nota: [1] Private Equity Real Estate (PERE) magazine

Fonte: HSI.

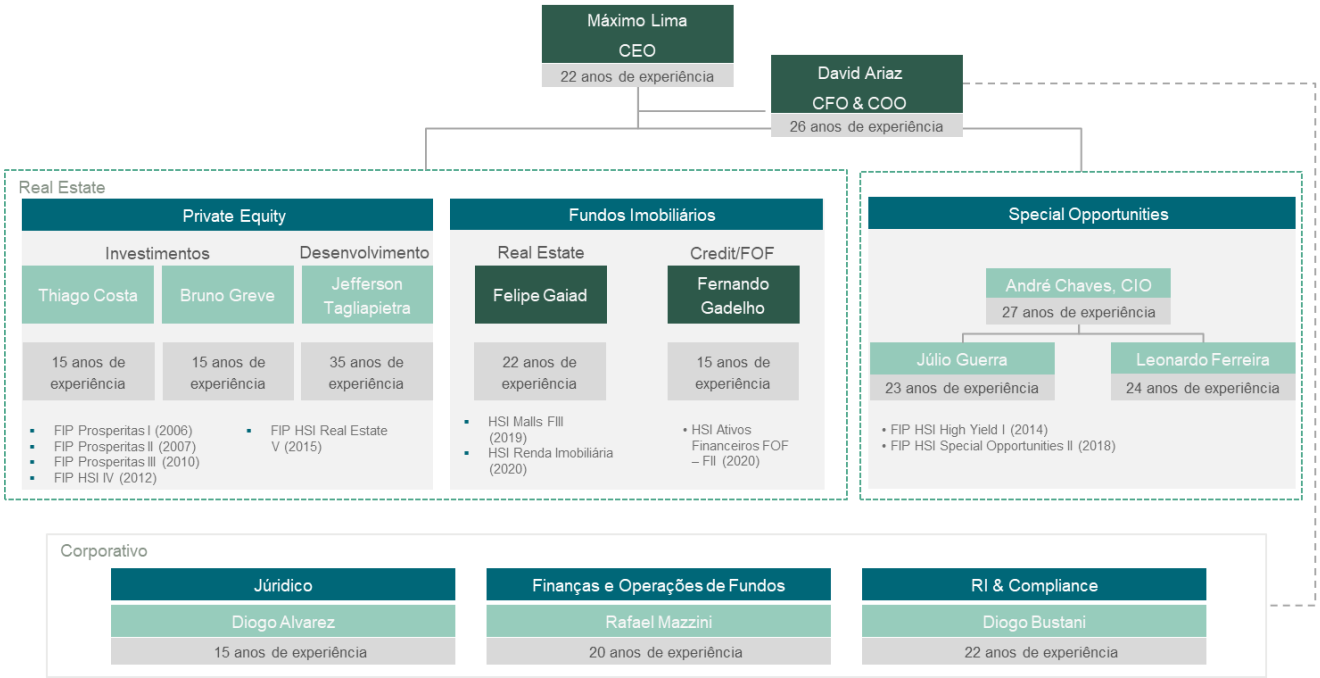
Entre os principais fatores de sucesso da HSI ao longo dos últimos 15 (quinze) anos estão: conhecimento do mercado, experiência no desenvolvimento de projetos e gestão de investimentos, combinados com a capacidade de antecipar as tendências do mercado e agilidade da tomada de decisões.

A HSI possui experiente equipe interna de engenharia e arquitetura. Apoiada nessa estrutura, a HSI desenvolveu e reformou mais de 200 mil m² em edifícios corporativos; mais de 900 mil m² de galpões industriais; 400 mil m² de áreas brutas locáveis de *shopping centers*; mais de 20 milhões de m² de área loteada e mais de 90 mil m² de área privativa residencial; além de 10 (dez) unidades de *self-storage* e 8 (oito) hotéis.

Capacidade analítica para prospectar novos investimentos, e gerir estes projetos, com atenção às variáveis e presença participativa. O diferencial da HSI se propaga nessa atuação efetiva, garantindo a continuidade do sucesso dos empreendimentos

Equipe

A equipe do Gestor é estruturada de forma a promover estratégias de investimento baseadas em larga experiência de mercado.



Perfil da Equipe:

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

Máximo Lima: CEO da HSI, tem 20 (vinte) anos de experiência em *Real Estate*, *Private Equity*, M&A, crédito estruturado e administração. BA em economia pela University of Chicago, está à frente da HSI desde a sua fundação. É responsável pelo planejamento estratégico da companhia e pela estratégia de investimento em real estate, tendo usado sua rede de contatos e sua experiência para formar um comprovado histórico positivo. Coordenou mais de 100 (cem) transações, dentre elas a criação da CLB, plataforma de galpões logísticos, e sua venda para a GLP, à época, a maior transação imobiliária do Brasil. Máximo Lima iniciou a sua carreira no setor de hedge funds em 1997, juntou-se ao banco de investimentos Wassertein Perella & Co., participando, em 1999, do management buyout da divisão de mercados emergentes. Retornou ao Brasil em 2000, sendo responsável pela estruturação das primeiras operações de securitização da Rio Bravo, operação até então incipiente no país. Em 2003, fundou a divisão de real estate da GP Investimentos com dois sócios, grupo que se tornou a Prosperitas, em 2005, e posteriormente a HSI, em 2012.

David Ariaz: CFO e COO da HSI, tem 26 (vinte e seis) anos de experiência em gestão corporativa, finanças do setor imobiliário, estruturação e execução. BA em economia pela UC Berkeley, com MBA pela University of Pennsylvania, está na HSI há 6 (seis) anos. É responsável pelo planejamento financeiro da companhia com enfoque nos fundos sob gestão e nas companhias investidas. Acompanha cada projeto através do relacionamento com conselhos de administração e coordena o compliance e a gestão de riscos dos fundos e da empresa, endossando cada transação. Conduz o relacionamento com grandes bancos e lidera as operações de alavancagem. Na área de crédito, supervisiona a estruturação de operações junto com os diretores, adequando o investimento ao perfil da empresa. Antes de ingressar na HSI, estruturou e originou financiamentos imobiliários de mais de R$ 2 bilhões, e foi responsável por construir, à época, a maior plataforma de galpões logísticos do país, além de contribuir diretamente na profissionalização do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. Foi sócio e CFO da Bracor Investimentos Imobiliários, e Diretor de Finanças Estruturadas e Asset Management da Brazilian Capital.

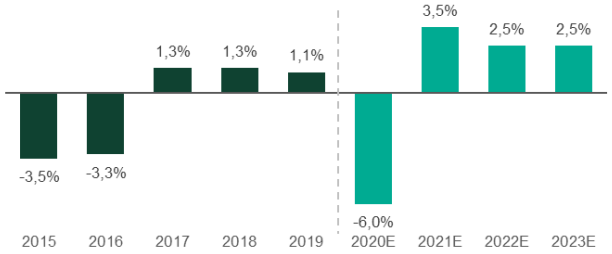
Felipe Gaiad: É o gestor dos fundos imobiliários na HSI, com 20 (vinte) anos de experiência em contratações, estruturações, aquisições, dívidas, gestão de investimentos e desinvestimentos. BA em Administração de Empresas pela PUC Rio de Janeiro, mestre em finanças pela Cass Business School, está na HSI há 12 (doze) anos. Participou da execução de diversas transações, coordenando a equipe de investimentos em real estate e liderando os processos de análise e a contratação de novos negócios. Sua experiência inclui aquisições e desenvolvimento greenfield de ativos imobiliários. Seu histórico de sucessos inclui: incorporação da torre comercial ECO Berrini (LEED Platinum, São Paulo); aquisição do portfólio de galpões da Bracor Investimentos Imobiliários, e posterior venda para a GLP; e a formação da joint venture com a Saphyr Shopping Centers e sua consolidação. O Sr. Gaiad faz parte do conselho de administração da Saphyr, e participa ativamente das decisões estratégicas da companhia. Antes de ingressar na HSI, o Sr. Gaiad trabalhou na tesouraria dos bancos Bozano Simonsen e Bank of America, negociando nas mesas de operações.

Tese de Investimentos

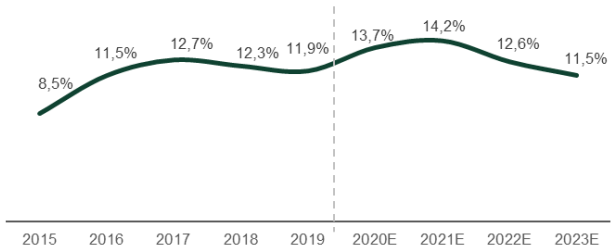
NOTA: AS PREMISSAS E PROJEÇÕES ABAIXO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ABAIXO SÃO BASEADAS EM PROJEÇÕES DE MERCADO QUE PODEM SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES DOS RESULTADOS REAIS.

Na visão do gestor, as taxas de juros se manterão em níveis historicamente baixos por um longo período, no curto o prazo a queda do PIB associada a inflação baixa e a liquidez global e no longo prazo, a pauta reformista do governo reforçam essa tese.

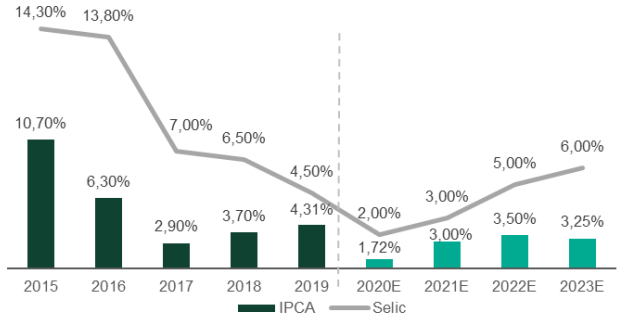
Crescimento Real do PIB (%)



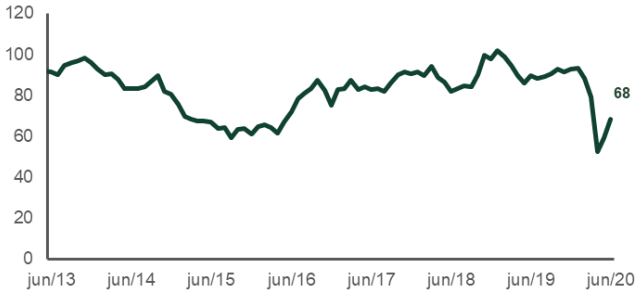
Taxa de Desemprego (%)



Inflação (IPCA,%) e Taxa de Juros - SELIC (%)



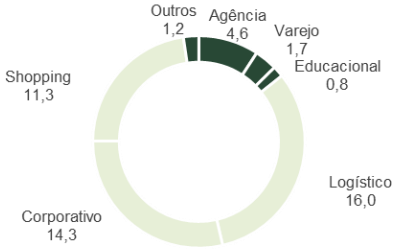
Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (Base 100 – 2013)



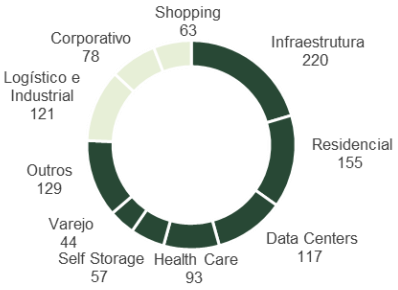
Fonte: Boletim Focus 20/07/2020, Ipeadata, IBGE, LCA

Na visão do gestor, o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil é concentrado em três setores: Shoppings Centers, Corporativo e Logístico, de forma que o investimento em camadas e classes de ativos com menor disputa levam a melhores margens e possibilitam uma maior diversificação de riscos setoriais.

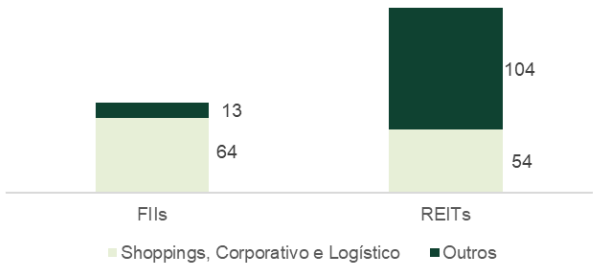
Concentração por Setor – FIIs[1] (R$ bi)



Concentração por Setor – REITS[1] (U$ bi)



Quantidade de Fundos – FIIs[1] vs REITs[1]



- Os FIIs no Brasil são concentrados em três setores: Shoppings Centers, Corporativo e Logístico (>80%)
- Investimento em classes e camadas de ativos com menor disputa e consequente melhores margens
- Expectativa que a consolidação da indústria de FIIs irá na direção da maior diversificação setorial dos produtos gerando a apreciação de ativos onde hoje há menor concentração

Fonte: NAREIT, Quantum Axis. Dados de junho/2020.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento entre Administrador e o Coordenador Líder
Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto nas páginas 91 e 92 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre Administrador e o Safra
Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor
Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de a Gestora ter sido contratada pela Administradora para a gestão da carteira do Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente
Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder
Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Safra
Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente
O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente
Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Safra e o Auditor Independente
Na data deste Prospecto, o Safra e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Safra e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Reg. de Tít. e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
09 JUN. 2006
MICROFILMAGEM
1503187

BANCO OURINVEST S.A.
CNPJ Nº 78.632.767/0001-20
NIRE Nº 35300524179

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 08/06/2006

Aos 08 dias do mês de junho de 2.006, às 10:00 horas, na sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, reuniu-se a totalidade dos membros da Diretoria do **BANCO OURINVEST S.A.**. Foi aclamado para dirigir os trabalhos o Sr. Rodolfo Schwarz, que convidou a mim, David Assine para secretariá-lo. Assim composta a mesa, deu-se início aos trabalhos; tomando a palavra, o Sr. Presidente esclareceu que o conclave tinha por finalidade deliberar sobre proposta de constituição de fundo de investimento imobiliário mediante a emissão de quotas por subscrição pública, com seu objeto definido de forma genérica. Após exame e discussão da matéria, foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a seguinte deliberação para a constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMERCIAL PROGRESSIVO II**:

"O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, Estado de São Paulo ("INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA"), neste ato devidamente representado, nos termos da Instrução CVM nº 205/94, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e regulamentação vigente, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, denominado Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II ("FUNDO");

2. Indicar como responsável pela administração do FUNDO o Sr. David Assine, diretor da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

3. Definir como objetivo de investimento do FUNDO a aquisição de imóveis comerciais já devidamente construídos e locados, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento de tais imóveis. As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades e, ainda, as demais condições estabelecidas no Regulamento: a) Os proprietários dos Imóveis-Alvo deverão ser os detentores dos direitos reais sobre o respectivo terreno e benfeitorias; b) Todas as unidades que integrem os Imóveis-Alvo deverão estar devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, estando, ainda, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo FUNDO; c) Os Imóveis-Alvo serão imóveis comerciais preferencialmente localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; d) Os

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
09 JUN. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F: 3377-7677

Imóveis-Alvo deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento, o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vaga de garagem, localização privilegiada tendo frente ou grande proximidade a uma via de grande fluxo de pessoas ou de veículos; e, e) Os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4. O FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.

5. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 ("Instrução CVM nº 205/94"), o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

6. Aprovar a primeira emissão de quotas do FUNDO para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **a)** QUANTIDADE DE TÍTULOS DA EMISSÃO: A primeira emissão será composta de 5.000 (cinco mil) quotas; **b)** PREÇO EMISSÃO DAS QUOTAS: R$ 100,00 (cem reais) cada; **c)** VALOR DA EMISSÃO: A primeira emissão será de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); **d)** SÉRIES: A emissão será efetuada em série única; **(e)** FORMA: Todas as quotas serão nominativas, escriturais; **(f)** INTEGRALIZAÇÃO: A totalidade das quotas da primeira emissão será subscrita pela empresa Ourinvest Participações S/A. e integralizada, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; **(g)** DIREITOS DAS QUOTAS: Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do FUNDO, que passa fazer parte integrante desta ata; **(h)** PRAZO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO: O prazo máximo para realização da assembléia geral de subscritores para constituição do FUNDO será de 30 (trinta) dias após o encerramento da colocação das quotas. A constituição e o funcionamento do FUNDO dependerão da autorização específica da CVM prevista no artigo 3° da Instrução CVM nº 205/94, após a total subscrição das quotas da primeira emissão; **(i)** NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS: Após a constituição do FUNDO, as quotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado;

7. Ficam estabelecidas, ainda, as seguintes condições para as demais ofertas públicas de quotas do FUNDO: **(a)** REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO: As distribuições de quotas

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
09 JUN. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3317-1577

serão objeto do competente registro junto à CVM; **(b)** PRAZO DE SUBSCRIÇÃO: De acordo com o disposto no item II do artigo 4º da Instrução CVM nº 205/94, o prazo máximo para a subscrição de quotas do FUNDO é de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro da ditribuição de quotas pela CVM; **(c)** PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO: Nas ofertas públicas de quotas do FUNDO, o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e eqüitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição.

8. A primeira distribuição das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) a empresa Ourinvest Participações S/A, na condição de investidor qualificado, terá prioridade na subscrição da totalidade das quotas; (iii) não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista do FUNDO que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas

9. Aprovar o Regulamento do FUNDO, que faz parte integrante do presente como Anexo;

10. Assumir as funções de administração e gestão do FUNDO, na forma do Regulamento;

11. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos para a obtenção da aprovação da CVM para distribuição das quotas do FUNDO;

12. Autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a constituição e o funcionamento do FUNDO, incluindo o registro da presente deliberação em Cartório de Títulos e Documentos desta Cidade de São Paulo."

Nada mais havendo a deliberar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme, vai assinada pelos presentes. São Paulo, 08 de junho de 2.006. Assinaturas: José Carlos Leme da Silva, Rodolfo Schwarz, David Assine, Ralph Ezra Bigio, Bruce Thomas Philips e Samuel Jorge Esteves Cester.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

David Assine

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 251 5º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.503.187
São Paulo, 09 de junho de 2006
Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT
Selos e Taxas recolhidos por guia
Serventuário R$ 483,16
Ao Estado R$ 137,31
IPESP R$ 101,71
Registro Civil R$ 25,43
TJ R$ 25,43
Total pago R$ 773,06
* 1 5 0 3 1 8 7 *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 08.098.114/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

1. Data, hora e local: aos 8 (oito) dias do mês de setembro do ano de 2020, às 10:00 horas, na sede da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, bem como o Ofício-Circular nº 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020. ("Administradora").

2. Convocação: dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando a totalidade das cotas do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário ("Cotistas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e nos termos do artigo 51 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. Presença: presentes os Cotistas titulares da totalidade das Cotas e os representantes legais da Administradora e da HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo.

4. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Sérgio Dias – **Secretário:** Sr. Bruno Silva.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre **(i)** o novo teor do Regulamento, na forma do Anexo I, cujas principais alterações foram: (a) política de investimento do Fundo; (b) remuneração do Gestor, (c) inclusão da taxa de performance; e (d) previsão das regras de destituição do Gestor; e **(ii)** sendo aprovada o item (i), a autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

6. Deliberação: após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, os Cotistas presentes resolveram aprovar, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

(i) o novo teor do Regulamento, na forma do Anexo I, cujas principais alterações foram: (a) política de investimento do Fundo; (b) remuneração do Gestor, (c) inclusão da taxa de performance; e (d) previsão das regras de destituição do Gestor; e **(ii)** a concessão de autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Os cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas emitidas, declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas, e dispensam a Administradora do envio do sumário das decisões da presente ata.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quisesse fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário

à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes, conforme lista de presenças arquivada pela Administradora.

Sérgio Dias
Presidente

Bruno Silva
Secretário

Rodrigo Cavalcan
Diretor

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

SP - 28634436v2

ANEXO III - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.030.370 de 10/09/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 10/09/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.031.904, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.030.370** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 10 de setembro de 2020

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181691182602187

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIDB000027955CC20R

Página 000001/000005	Protocolo nº 2.031.904 de 10/09/2020 às 11:56:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.030.370** em **10/09/2020** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **2.030.370** **10/09/2020**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

São Paulo, 10 de setembro de 2020

Ao
7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo – SP

Prezados Senhores,

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, vem, por meio deste, informar que o **ICON REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 08.098.114/0001-28, teve sua denominação alterada para **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 13 de maio de 2020, a qual não foi registra neste D. Cartório, conforme autorizado por lei. A denominação do Fundo encontra-se atualizada junto à Receita Federal do Brasil. Diante disso, requer o registro da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 08 de setembro de 2020, às 11:00 horas.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Cordialmente,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Rua Iguatemi 151 19º Andar – Itaim Bibi SÃO PAULO – CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360
Ouvidoria (e-mail) [illegible] Ouvidoria (tel) [illegible]

Registro Nº
2.030.370
10/09/2020

Protocolo nº 2.031.904 de 10/09/2020 às 11:56:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.030.370** em **10/09/2020** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 08.098.114/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 08 DE SETEMBRO DE 2020

1. Data, hora e local: aos 08 (oito) dias do mês de setembro do ano de 2020, às 11:00 horas, na sede da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, ("Administradora"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, bem como o Ofício-Circular nº 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020.

2. Convocação: dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando a totalidade das cotas do **HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário** ("Cotistas", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "ICVM 472", respectivamente), e nos termos do artigo 53 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. Presença: presentes os Cotistas titulares da totalidade das Cotas e os representantes legais da Administradora e da **HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Sérgio Dias – **Secretário:** Sr. Bruno Silva.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre os seguintes temas:

Aprovação do Desdobramento de Cotas

1. Aprovação de autorização à Administradora, para que este realize o desdobramento das Cotas. As Cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes.

Aprovação da 9ª (Nona) Emissão de Cotas:

2. A aprovação da 9ª (nona) emissão de Cotas do Fundo, em classe e série únicas ("Novas Cotas") em volume inicial de 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) Novas Cotas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "ICVM 400", respectivamente), observadas as principais características indicadas neste instrumento.

3. A renúncia, pelos Cotistas, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do artigo 24, inciso II do Regulamento.

Registro Nº
2.030.370
10/09/2020

Protocolo nº 2.031.904 de 10/09/2020 às 11:56:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.030.370** em **10/09/2020** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

4. Nos termos do artigo 30, inciso I do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação dos Coordenadores (conforme abaixo definido), para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta, (conforme abaixo definido), exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores não institucionais, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. Nos termos do artigo 30, inciso IV do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

7. Deliberação: após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, os Cotistas presentes resolveram aprovar, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

Desdobramento de Cotas:

1. Considerando que atualmente o Fundo possui 4.444.390 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil e trezentos e noventa) cotas, cujo valor unitário em 04 de setembro de 2020 perfazia R$ 148,82437861 (cento e quarenta e oito reais vírgula oito dois quatro três sete oito seis um), os Cotistas aprovam o desdobramento das Cotas à razão de 1.47720834580224, de forma que o patrimônio do Fundo será representado por 6.565.290 (seis milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e duzentas e noventa) Cotas, **a partir do fechamento do dia 09 de setembro de 2020**.

9ª (Nona) Emissão de Cotas:

2. A 9ª (nona) emissão de Cotas e a realização da Oferta, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:

a. Espécie de Distribuição: oferta pública, a ser realizada nos termos da ICVM 400, ICVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação e distribuição de **(i) XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP"); e **(ii) Banco Safra S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra" e, em conjunto com XP, os "Coordenadores"); e, ainda, **(iii) J. Safra Assessoria Financeira Ltda.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29, que prestará serviços de estruturação no âmbito da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 – Brasil,

Protocolo nº 2.031.904 de 10/09/2020 às 11:56:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.030.370** em **10/09/2020** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

das Novas Cotas junto aos investidores não institucionais mediante a assinatura de carta convite e de termo de adesão ao contrato de distribuição ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta");

b. Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3;

c. Valor unitário das Novas Cotas: R$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota");

d. Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data da 1ª (primeira) integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

e. Valor total previsto para a Oferta: 1.830.000 (um milhão e oitocentas e trinta mil) Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R$183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões de reais). Caso o valor total não seja atingido, a Oferta será encerrada;

f. Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo a ser subscrito por todo e qualquer investidor no contexto da Oferta será de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalentes a 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem previstas nos documentos da Oferta;

g. Condições de subscrição e integralização: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta, à qual tenha apresentado seu pedido de reserva ou ordem de investimento, conforme o caso. A liquidação dos pedidos de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável, se dará na data de liquidação, de acordo com o Valor da Cota, e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável;

h. Destinação dos recursos captados: os recursos a serem captados por meio da Oferta serão destinados (i) ao pagamento dos custos e despesas da Oferta; (ii) à quitação do passivo do Fundo; (iii) à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário; (iv) à recomposição da reserva de contingência do Fundo; bem como (v) à aplicação em ativos, conforme política de investimentos prevista no Regulamento;

i. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas;

j. Custos de distribuição: todos os custos e despesas decorrentes da Oferta serão arcados primordialmente pelos investidores da Oferta, por meio de Taxa de Distribuição Primária.

Registro Nº
2.030.370
10/09/2020

Protocolo nº 2.031.904 de 10/09/2020 às 11:56:02h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.030.370** em **10/09/2020** e averbado no registro nº 2.019.852 de 26/12/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Subsidiariamente, os custos e despesas decorrentes da Oferta serão arcados pelo Fundo, nos termos da ICVM 472 e conforme definidos nos documentos da Oferta; e

k. Demais termos e condições: Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

3. A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta, nos termos do artigo 24, inciso II da Oferta.

4. A autorização à Administradora a proceder com a contratação dos Coordenadores para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta, exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores não institucionais, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. A autorização à Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sendo que o prestador de serviço deverá ser selecionado em comum acordo entre Administradora e Gestor.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Os cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas emitidas, declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas, e dispensam a Administradora do envio do sumário das decisões da presente ata.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quisesse fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes, conforme lista de presenças arquivada pela Administradora.

Sérgio Dias
Presidente

Bruno Silva
Secretário

Diretor

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

SP - 28634339v2

ANEXO IV - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.098.114/0001-28

Datado de
8 de setembro de 2020

REGULAMENTO DO
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

DO FUNDO 3
DO PÚBLICO ALVO 3
DO OBJETIVO 3
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 5
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS 8
DAS COTAS 8
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 9
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 9
DA TRIBUTAÇÃO 10
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 13
DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA 16
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 16
DA ADMINISTRAÇÃO 17
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 20
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR 21
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 22
DO GESTOR 26
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR 29
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 31
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 32
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 38
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS 41
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS 41
DOS RISCOS 43
DO FORO 43

REGULAMENTO DO
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Art. 1 – O **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

§ 2ºTodas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("Cotistas") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.brltrust.com.br/.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 2 – O **FUNDO** destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

DO OBJETIVO

Art. 3 - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

I. diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis Construídos" e, em conjunto com os Imóveis em Construção definidos no Art. 5 deste Regulamento, os "Imóveis Alvo"); e

II. indiretamente nos Imóveis Construídos mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos (sendo que, os Imóveis Construídos e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

§ 1º - Os Imóveis Alvo não poderão caracterizar-se, na data do investimento, como:

a) torres corporativas;

b) *shoppings centers*;

c) centros de distribuição, armazenamento e logística;

d) imóveis destinados a atividades hoteleiras (em conjunto com os itens "a)" a "c)" acima, "Imóveis Restritos"); ou

e) frações ideais de Imóveis Restritos.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, não serão considerados como Imóveis Restritos ou frações ideais dos Imóveis Restritos:

a) as unidades autônomas de Imóveis Restritos caracterizadas como torres corporativas ou *shoppings centers*, incluindo suas respectivas vagas de garagem, e

b) parcelas de Imóveis Restritos que sejam destinadas à exploração de atividades não listadas no parágrafo 1º acima.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º - As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, conforme definidos no Art. 5 abaixo, pelo **FUNDO** deverão obedecer a política de investimento do **FUNDO** e as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 5º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 6º - Observadas as restrições dispostas neste artigo 2º, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019", o **FUNDO** é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Híbrido".

§ 7º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** nos Outros Ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4 - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 3 acima, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

II. auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e

III. auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, conforme descritos Art. 5 e no Art. 7 deste Regulamento.

Art. 5 - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma

contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis em Construção");

II. ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção;

III. cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;

IV. cotas de FIIs não elencados no inciso II. do Art. 3 deste Regulamento;

V. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;

VI. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");

VII. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

VIII. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;

IX. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, ao menos de forma indicativa; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**; e

X. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

§ 1º - O investimento pelo **FUNDO** em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo **FUNDO**, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 2º - O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso IX. , alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

Art. 6- Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("Assembleia Geral") para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento. No entanto, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 7 - Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8 - Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do **FUNDO** (conforme abaixo definidas); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

Art. 9 - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 10 - O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo sem limitação os Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e

III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Art. 11 – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do **FUNDO** descritos no Art. 3 e no Art. 5 acima serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13 – O **FUNDO** poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

DAS COTAS

Art. 14 – As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 – Com vistas à constituição do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em classe e série únicas, em montante de até 5.000 (cinco mil) Cotas, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante total de até R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), considerando a subscrição da totalidade das referidas Cotas ("Primeira Emissão").

Parágrafo Único – Após emitidas, as Cotas da Primeira Emissão foram inteiramente subscritas e integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso V do Art. 24 abaixo.

§ 6º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referidas distribuições, bem como relativos ao registro das Cotas para negociação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, poderão ser arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas, por meio da taxa de distribuição primária definida no Art. 25 abaixo, ou pelo **FUNDO**, a título de encargos e despesas, sendo que o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão, a seu exclusivo critério, realizar, o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo **FUNDO** no âmbito de referida oferta.

DA TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do **FUNDO**

Art. 17 – Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira, ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º – Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias,

certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

a) Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

b) O IR pago no nível da carteira do **FUNDO**, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo **FUNDO**, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

§ 2º – Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

Art. 18 – As aplicações realizadas pelo **FUNDO**, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo Único – Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o **FUNDO** detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do **FUNDO**, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil

Art. 19 – O **FUNDO** é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo **FUNDO**

a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

§ 1º – Por ser o **FUNDO** um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do **FUNDO**. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ, para os cotistas pessoas jurídicas.

§ 2º – Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do **FUNDO**;

c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;

d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 3º – Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no § 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

§ 4º – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, no sentido de que o **FUNDO** manterá as características previstas nos incisos I – III do § 2º supra, principalmente quanto ao fato do **FUNDO** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

§ 5º – O IR pago nos eventos de que trata o § 1º deste artigo será considerado (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

Art. 20 – O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do

IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** não-residentes no Brasil

Art. 21 – Os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada ("Investidores 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

§ 1º – No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do **FUNDO** ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** e o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

§ 2º – Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do **FUNDO** realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

Art. 22 – A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 23 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as 3 (três) alternativas indicadas no inciso I do Art. 24 abaixo.

Art. 24 – Sem prejuízo do disposto no Art. 23 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das Novas Cotas, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo tal deliberação à Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que (i) não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, e (ii) haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido no mínimo 5 (cinco) dias corridos contados do início da respectiva oferta pública, nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e/ou da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. o direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto nos documentos da respectiva oferta pública, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3;

V. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do **GESTOR**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos

às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;

VI. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da consulta formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VII. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela consulta formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;

VIII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** captados no âmbito da nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

IX. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento será considerado um Cotista inadimplente e, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro; e

X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos relativos a imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 25 - O **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

Art. 26 – Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, conforme indicado no Art. 25 acima, o **FUNDO** não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§ 1º - Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme definida no § 2º abaixo, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*);

c) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

d) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

e) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

f) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

g) despesas de decoração e paisagismo;

h) outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos Imóveis Alvo e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 28 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 29 – O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo das suas obrigações, nos termos do *caput* deste artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos, e não poderá ser responsabilizado, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada à administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR**.

Art. 30 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo

próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 31 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos e Ativos Financeiros, conforme o caso;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens e direitos do **FUNDO**.

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira na modalidade de gestão de recursos, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 32 - Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR**:

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. considerando a orientação do **GESTOR** e observado o disposto no Art. 37 abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR,** somente participará das assembleias de detentores de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 33 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, nos termos do § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais, conforme disposto no § 1º deste artigo e no § 3º do Art. 3 deste Regulamento;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X. acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 34 - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado"), que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii)

a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado ("Taxa de Administração"), observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º - Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado	**Remuneração do Administrador (por ano)**
De R$ 0 até R$ 500.000.000,00	0,12%
De R$ 500.000.001,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R$ 1.000.000.001,00 até R$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R$ 2.000.000.001,00 até R$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R$ 2.500.000.001,00	0,08%

§ 2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

§ 3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado ("Remuneração do Gestor").

§ 4º - A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do **FUNDO** imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de integralização das Cotas da 9ª (nona) emissão do **FUNDO** ("Data de Divulgação de Rendimento" e "Data de Integralização", respectivamente), o **ADMINISTRADOR** informará aos Cotistas o montante pago pelo **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento.

I. O **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("Remuneração Devida"), caso sejam verificadas, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses:

a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas forem superiores a 6,85% (seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata*

temporis, sobre o produto entre o valor das Cotas da 9º (nona) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização ("Parâmetro"); e

b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida, nos termos do presente Regulamento.

II. A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no § 3º acima, caso seja verificado que, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive):

a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro, e

b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida, nos termos do presente Regulamento.

§ 5º - Para fins do disposto no inciso I. do § 4º acima, quaisquer pagamentos feitos ao **GESTOR** nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

§ 6º - Para fins disposto no inciso II. do § 4º acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

§ 7º - Em caso de emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas do **FUNDO**, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no § 4º acima deverá ser calculado da seguinte forma:

Parâmetro = [(6,85% * VC9 * MT9) + (6,85% * MC)] / [(VC9 * MT9) + MC]

Em que:

VC9 = Valor das Cotas da 9º (nona) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização.

MT9 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização.

MC = Montante Captado pelo **FUNDO** em emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas

§ 8º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 9º - A Taxa de Administração prevista neste artigo deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**

ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

§ 10º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 35 - Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

TP = 20% * (**DB** – **B**)

Em que:

B = Σ [S/12 * MCT]

MCT = VC9 * MT9*(1 + IPCA9) + Σ MCi*(1 + IPCAi) – Σ MAii*(1 + IPCAii)

TP = Taxa de Performance Semestral.

DB = Distribuição Bruta no Semestre.

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro.

S = Spread de 6% (seis por cento) ao ano.

VC9 = Valor das Cotas da 9º (nona) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização.

MT9 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização.

MCi = Montante captado pelo **FUNDO** em cada uma das emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas.

MAii = Montante amortizado pelo **FUNDO** em datas posteriores à 9ª (nona) emissão de Cotas.

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do **FUNDO** imediatamente após a 9ª (nona) emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer.

IPCA9 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive).

IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 9ª (nona) emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive).

IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive).

DO GESTOR

Art. 36 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("GESTOR"), para prestar os serviços de gestão da carteira de Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 37 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, analisar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição e alienação de Imóveis Alvo, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a

alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos reais dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis Alvo e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. monitorar os investimentos em Imóveis Alvo e nas SPEs realizados pelo **FUNDO**;

XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de

rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo e/ou das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de desenvolvimento, construção e benfeitorias, conforme o caso visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 38 – Observado o disposto no § 1º do Art. 37, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 39 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 40 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias

convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 41 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://www.hsinvest.com.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Art. 42 - O **ADMINISTRADOR** poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

II. no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR** por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Art. 43 – Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do **GESTOR**, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Art. 44 - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do **GESTOR** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio ao **GESTOR** nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

§ 1º - Entende-se por "Justa Causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o **GESTOR** atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR.**

§ 2º - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 3º - O **FUNDO** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao **GESTOR** com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o **GESTOR** receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

§ 4º - Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa, o **FUNDO** permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do **GESTOR**: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao **GESTOR** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, sendo certo que a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(i)" a "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do **GESTOR** se dê por Justa Causa, o **GESTOR** receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

§ 5º - Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Art. 45 - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 46 - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de

computadores (https://www.brltrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 47 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Art. 48 - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 49 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 50 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre a(s):

I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no §3º abaixo;

III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do Art. 23 deste Regulamento;

V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;

VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX da Instrução CVM 472;

XII. alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance; e

XIII. destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu substituto.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou Taxa de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3ºdeve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 51 – Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 52 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral; e

III. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o §4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§ 7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no § 4º acima, bem como no Art. 51, § 2º, no Art. 54, § 1º e no Art. 57, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 8º - Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Art. 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 54 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não

se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no §3º do Art. 50 acima; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 55 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 56 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 57 - O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem

que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 58 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

a) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

b) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 59 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;

II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste Art. 59 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo;

b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 60 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis Alvo que constituam objeto de investimento do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIIs;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos

públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 52, §2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 61 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 21 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d)" do inciso VI. do *caput* deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI. do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 62 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 63 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 64 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 65 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 66 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º **-** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

§ 4º **-** Para fins do previsto no *caput*, somente poderão ser contratados como auditores independentes registrados na CVM para auditoria das demonstrações contábeis do **FUNDO** um dos seguintes auditores: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG.

Art. 67 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 68 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 69 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 70 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 71 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 72 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 73 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 74 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos e Ativos Financeiros que compõem a carteira do **FUNDO**, em decorrência dos encargos do **FUNDO** e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Assim como todo investimento, investir no **FUNDO** apresenta riscos, os quais deverão ser avaliados pelos Cotistas levando em consideração as disposições deste Regulamento, bem como os fatores de risco e as informações descritas no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 75 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 2AB6E529-7D92-4A5A-86FA-F4A7DDC02552

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n° 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 9ª (nona) emissão do **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Novas Cotas", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") são e no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
CPF: 05638864717
Data/Hora da Assinatura: 9/8/2020 3:15:18 PM BRT
ICP Brasil
7C22D1135AF542698E1FF660CB5732BD

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Bernardo Amaral
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 9/8/2020 3:21:41 PM BRT
ICP Brasil
7C22D1135AF542698E1FF660CB5732BD

Nome: Bernardo Amaral
Cargo: Diretor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2AB6E5297D924A5A86FAF4A7DDC02552

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: FII HSI Renda Imobiliária - Declaração do Coordenador Líder.pdf

Nome:

Source Envelope:

Document Pages: 1

Signatures: 2

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Rafaela Pepe
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
SP, SP 04538-132
rafaela.pepe@xpi.com.br
IP Address: 189.121.201.69

Record Tracking

Status: Original
9/8/2020 12:54:18 PM

Holder: Rafaela Pepe
rafaela.pepe@xpi.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Bernardo Amaral mirhem.comunale@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 8/28/2020 7:28:50 PM ID: a9de7525-3153-4bd5-bd67-85793bae1f6c	DocuSigned by: Bernardo Amaral 7C22D1135AF5426... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.209.143.112	Sent: 9/8/2020 12:56:22 PM Viewed: 9/8/2020 3:20:32 PM Signed: 9/8/2020 3:21:51 PM
Fabricio Cunha de Almeida mirhem.comunale@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SINCOR RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 8/28/2020 7:28:50 PM ID: a9de7525-3153-4bd5-bd67-85793bae1f6c	DocuSigned by: Fabricio Cunha de Almeida 7C22D1135AF5426... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.209.143.112	Sent: 9/8/2020 12:56:22 PM Viewed: 9/8/2020 3:14:30 PM Signed: 9/8/2020 3:15:25 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/8/2020 12:56:22 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/8/2020 3:20:32 PM
Signing Complete	Security Checked	9/8/2020 3:21:51 PM
Completed	Security Checked	9/8/2020 3:21:51 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 9ª (nona) emissão do Fundo ("Novas Cotas"), coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Daniel Barbieri
CPF: 281.297.108-47
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Estudo de Viabilidade – Oferta Primária FII

Nº 8.778/20

Preparado para: HSI Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

Referência: Fundo de Investimento Imobiliário composto por 29 ativos

Julho de 2020

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

4 de setembro de 2020

Referência: Estudo de Viabilidade para estruturação de oferta primária do Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 7.336/2020, assinada na data de 20 de julho de 2020, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação da oferta primária do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de julho de 2020.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director
CIVAS

RICS Registered Valuer

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE 5
3.1 PREMISSAS GERAIS 6
3.1.1 Resultado Operacional Líquido 7
3.1.2 Estruturação da Oferta Primária 7
3.1.3 Custos de Emissão da Oferta 7
3.1.4 Emissões Passadas 7
3.1.5 Despesas Recorrentes do FII 7
3.1.6 Fundo de Reserva 8
3.1.7 Simulação de Liquidação 8
3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS 10
4. TERMO DE ENCERRAMENTO 13

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Fundo de Investimento Imobiliário composto por 29 ativos	
Solicitante:	HSI Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário
Finalidade e Uso pretendido:	Oferta Primária do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Julho de 2020
Tipologia dos Imóveis:	Varejo
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.336/2020, assinada na data de 20 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação da oferta primária do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de Julho de 2020, para HSI Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* dos ativos e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de estruturação da oferta primária do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação da oferta primária do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que comporão a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como "*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*" [1]

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

[1] Tradução livre para "*Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book.

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII é composto pelos seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	Valor de Avaliação
8749/20	Shopping Iguatemi Maceio - Loja 217 e Âncora C	R$ 37.700.000
8750/20	Shop Center Iguatemi Maceió - Loja 217-C, Piso 2º	R$ 1.100.000
8751/20	Shopping Center Iguatemi Belem - Lj Ancora D	R$ 32.800.000
8752/20	Boulevard Rio Shopping (Shopping Center Iguatemi Rio - Box E - Lojas 201 e 301)	R$ 10.800.000
8753/20	Shopping Center Iguatemi Fortaleza (Shopping Center Norte Fortaleza) - Lojas 259 F e 367 G	R$ 26.800.000
8754/20	Plaza Shopping Niteroi - Loja 123	R$ 47.200.000
8755/20	Norte Shopping Rio - Lojas S-1701 e G-1801	R$ 50.300.000
8756/20	Goiania Shopping - Salão De Multiplo Uso 1,2 e 3	R$ 16.600.000
8757/20	Shopping Del Rey - Unidade Autonoma Nº 2140	R$ 20.100.000
8758/20	Minas Shopping - Ancora D	R$ 22.200.000
8759/20	Shopping Abc - Loja Ancora 03 - Piso P-2	R$ 18.300.000
8760/20	Shopping Barra Salvador - Loja Ancora 3-A	R$ 17.700.000
8761/20	Shopping Piedade Salvador	R$ 37.300.000
8762/20	Patio Brasil Shopping - Loja 1-Pa	R$ 20.400.000
8763/20	Shopping Center Curitiba - Loja Ancora 2	R$ 16.500.000
8764/20	Av Jerônimo Monteiro, 1000 - Loja 01, Pav Superior e Térreo	R$ 16.100.000

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Laudo	Imóvel	Valor de Aquisição
8765/20	R.Oswaldo Cruz, 298,290,R. Sete de Setembro, 615,621,627,631	R$ 22.600.000
8766/20	Rua Goitacazes Nº 182	R$ 39.400.000
8767/20	Av. Conde da Boa Vista, 484	R$ 40.400.000
8768/20	Praça Pacificador Nº 39	R$ 30.000.000
8769/20	Av. Nilo Peçanha, S/Nº e Av. Nilo Peçanha, 186	R$ 27.700.000
8770/20	Ladeira dos Tabajaras, 50 - 65 Vagas De Garagem	R$ 4.400.000
8771/20	Rua Conde de Bonfim Nº 366 Tijuca	R$ 48.500.000
8772/20	Rua do Ouvidor Nº 186 - Loja 186-A	R$ 50.800.000
8773/20	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749 - Loja 749A	R$ 57.700.000
8774/20	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749 - 1º Subsolo	R$ 20.100.000
8775/20	Rua Treze de Maio 520 Esq Rua Dr Costa Aguiar 477	R$ 29.900.000
8776/20	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90	R$ 27.700.000
8777/20	Av. São João, 455	R$ 10.800.000
	Total	R$ 801.900.000

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados ao Cliente.

3.1 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de Julho de 2020.

Foram consideradas as seguintes premissas:

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA

De acordo com o cliente, o valor para colocação da oferta primária será de R$ 183.000.000 (cento e oitenta e três milhões de reais), o qual inclui (i) a quitação de dívidas no valor de R$ 164.746.202,05, (ii) a manutenção de um caixa inicial de R$ 10.567.442,14 e (iii) os custos de emissão da oferta. Ainda de acordo com o cliente, o caixa inicial será aplicado em ativos com rendimento médio de 2,0% ao ano.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO DA OFERTA

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R$ 7.686355,81 e correspondem aos seguintes itens:

Custos de Estruturação (1,66% sobre Valor da Oferta)	R$ 3.038.185
Custos de Distribuição (2,21% sobre Valor da Oferta)	R$ 4.050.913
Taxa da B3	R$ 137.237
Taxa de Registro na Anbima	R$ 15.021
Assessor legal	R$ 425.000
Outras Despesas	R$ 20.000

3.1.4 EMISSÕES PASSADAS

De acordo com o informado pelo cliente, na data-base deste estudo, o FII já possui ativos no montante de R$ 664.000.000,00 referente a emissões anteriores.

3.1.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Formador de Mercado	
Escrituração (0,02% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R$ 169.400
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 64.584
Taxa da B3	R$ 16.106
Laudo de Avaliação	R$ 230.000
Taxa de Administração e Gestão – 1º ano (0,48% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R$ 4.065.000
Taxa de Administração e Gestão – 2º ano (0,48% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R$ 4.065.000
Taxa de Administração e Gestão – a partir do 3º ano (0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R$ 7.199.500
Outros Custos	R$ 192.711

As despesas recorrentes serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, com base nas projeções apresentadas no relatório "Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_" emitido pelo banco Itaú BBA no mês de agosto de 2020.

3.1.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formado um Fundo de Reserva, através da retenção anual de 1% da receita bruta do FII.

3.1.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída *(terminal cap rate),* conforme apresentada no respectivo laudo de avaliação, simulando a liquidação do fundo.

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R$)
Shopping Iguatemi Maceio - Loja 217 e Âncora C	R$ 57.127.172
Shop Center Iguatemi Maceió - Loja 217-C, Piso 2º	R$ 1.789.326
Shopping Center Iguatemi Belem - Lj Ancora D	R$ 49.196.803
Boulevard Rio Shopping (Shopping Center Iguatemi Rio - Box E - Lojas 201 e 301)	R$ 17.199.342
Shopping Center Iguatemi Fortaleza (Shopping Center Norte Fortaleza) - Lojas 259 F e 367 G	R$ 41.100.311
Plaza Shopping Niteroi - Loja 123	R$ 73.598.425
Norte Shopping Rio - Lojas S-1701 e G-1801	R$ 78.452.093
Goiania Shopping - Salão De Multiplo Uso 1,2 e 3	R$ 24.975.141
Shopping Del Rey - Unidade Autonoma Nº 2140	R$ 30.387.090
Minas Shopping - Ancora D	R$ 33.628.160
Shopping Abc - Loja Ancora 03 - Piso P-2	R$ 27.635.583
Shopping Barra Salvador - Loja Ancora 3-A	R$ 26.560.497
Shopping Piedade Salvador	R$ 54.856.687
Patio Brasil Shopping - Loja 1-Pa	R$ 30.553.351
Shopping Center Curitiba - Loja Ancora 2	R$ 24.878.055
Av Jerônimo Monteiro, 1000 - Loja 01, Pav Superior e Térreo	R$ 21.472.839
R.Oswaldo Cruz, 298,290,R. Sete de Setembro, 615,621,627,631	R$ 26.424.871
Rua Goitacazes Nº 182	R$ 51.574.631

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R$)
Av. Conde da Boa Vista, 484	R$ 53.721.908
Praça Pacificador Nº 39	R$ 40.371.442
Av. Nilo Peçanha, S/Nº e Av. Nilo Peçanha, 186	R$ 32.823.292
Ladeira dos Tabajaras, 50 - 65 Vagas De Garagem	R$ 7.043.745
Rua Conde de Bonfim Nº 366 Tijuca	R$ 60.366.823
Rua do Ouvidor Nº 186 - Loja 186-A	R$ 67.048.290
Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749 - Loja 749A	R$ 95.089.310
Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749 - 1º Subsolo	R$ 30.927.106
Rua Treze de Maio 520 Esq Rua Dr Costa Aguiar 477	R$ 42.269.462
Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90	R$ 25.695.074
Av. São João, 455	R$ 18.927.396

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Em R$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta Primária FII											
Ativos	-165.054										
Estimativa Patrimonial	**-165.054**										
Fee de Distribuição	-4.051										
Despesas Não Recorrentes	-3.635										
Caixa Inicial	-10.259										
Total - Oferta FII	**-183.000**										
Emissões Passadas	**-664.000**										
Total - Receita Bruta FII		**63.261**	**63.703**	**61.347**	**63.187**	**65.083**	**67.489**	**63.901**	**68.397**	**73.066**	**75.264**
Ativos - Simulação de Venda		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.145.694**
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa de Fiscalização CVM		-65	-67	-69	-71	-73	-75	-77	-79	-82	-84
Escrituração		-169	-174	-180	-185	-191	-196	-202	-208	-215	-221
Taxa B3		-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21
Laudo de Avaliação		-230	-237	-244	-251	-259	-267	-275	-283	-291	-300
Taxa de Adm e Gestão		-4.066	-4.188	-7.638	-7.867	-8.103	-8.346	-8.597	-8.854	-9.120	-9.394
Outros		-193	-198	-204	-211	-217	-223	-230	-237	-244	-251
Total - FII - Despesas Recorrentes		**-4.738**	**-4.881**	**-8.352**	**-8.602**	**-8.860**	**-9.126**	**-9.400**	**-9.682**	**-9.972**	**-10.272**
Fundo de Reserva											
Fundo de Reserva		-633	-637	-613	-632	-651	-675	-639	-684	-731	-753
Total - FII - Fundo de Reserva		**-633**	**-637**	**-613**	**-632**	**-651**	**-675**	**-639**	**-684**	**-731**	**-753**
Receita Financeira											
Total - FII - Receita Financeira		**159**	**159**	**159**	**159**	**159**	**159**	**159**	**159**	**159**	**159**
Fluxo FII	**-847.000**	**58.049**	**58.345**	**52.541**	**54.112**	**55.731**	**57.847**	**54.021**	**58.190**	**62.522**	**1.210.093**
TIR (Nominal)	**9,06%**										
***Yield* (ao ano)**		**6,85%**	**6,89%**	**6,20%**	**6,39%**	**6,58%**	**6,83%**	**6,38%**	**6,87%**	**7,38%**	**7,60%**

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-847.000			-847.000
Ano 1		58.049		58.049
Ano 2		58.345		58.345
Ano 3		52.541		52.541
Ano 4		54.112		54.112
Ano 5		55.731		55.731
Ano 6		57.847		57.847
Ano 7		54.021		54.021
Ano 8		58.190		58.190
Ano 9		62.522		62.522
Ano 10		64.399	1.145.694	1.210.093

TIR a.a.	9,06%

Observa-se que a cota adquirida na oferta primária terá Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de 9,06% ao ano.

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 13 (treze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 4 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director

CIVAS

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: 75287A8E-9095-4622-A656-678D4298CE94

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.

Electronic Record and Signature Disclosure

Certificate Of Completion

Envelope Id: 75287A8E90954622A656678D4298CE94
Subject: ENT. 7336/20 - Estudo de Viabilidade
Empresa Requisitante: CIVAS
Source Envelope:
Document Pages: 36
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Signatures: 2
Initials: 0

Envelope Originator:
Alessandro Rossi
Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar, Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
SP, SP 04794-000
alessandro.rossi@colliers.com
IP Address: 186.204.119.194

Record Tracking

Status: Original
08-Sep-2020 | 20:09

Holder: Alessandro Rossi
alessandro.rossi@colliers.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Mony Lacerda mony.lacerda@colliers.com Executive Manager COLLIERS Security Level: Email, Account Authentication (None) **Signature Provider Details:** Signature Type: DS Electronic **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by: 74CB23E54DAA435... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 191.181.56.38	Sent: 08-Sep-2020 | 20:13 Viewed: 08-Sep-2020 | 20:13 Signed: 08-Sep-2020 | 20:13

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Ricardo Teruo Matsumoto ricardo.matsumoto@hsinvest.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Signature Provider Details:** Signature Type: DS Electronic **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 20-Dec-2019 | 19:48 ID: 1e27ad89-1065-4bca-ad76-ad8fb2350139	VIEWED Using IP Address: 177.92.87.138	Sent: 08-Sep-2020 | 20:13 Viewed: 08-Sep-2020 | 20:19

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Rócio Cortes Rocio.Cortes@colliers.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Signature Provider Details:** Signature Type: DS Electronic **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 30-Mar-2020 | 13:30 ID: 4fb8591e-db22-413f-b8ed-28e1038fd13a	COPIED	Sent: 08-Sep-2020 | 20:13

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	08-Sep-2020 | 20:13
Certified Delivered	Security Checked	08-Sep-2020 | 20:19
Completed	Security Checked	08-Sep-2020 | 20:19

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário

(Nova denominação social do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II)
(CNPJ n° 08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ n° 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
FII Icon Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário (Nova denominação social do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II) ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Seção de incerteza relevante sobre a continuidade operacional

Chamamos a atenção para nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que descreve que o Fundo apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante, no montante de R$ 43.966 mil em 30 de junho de 2019, e que portanto, essa condição indica existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, que está diretamente relacionada à capacidade de aporte de recursos por parte de seu cotista exclusivo para fazer frente às suas obrigações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota explicativa nº 7)	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 30 de junho de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 620.300 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. .

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Obrigação por cessão de créditos (Nota explicativa nº 10)	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A. créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo. Devido ao fato desse passivo ser um dos principais elementos da estrutura para a qual o Fundo foi constituído, bem como em função do seu impacto no patrimônio líquido e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a : • teste de existência por meio de conciliação da dívida pelo Fundo com as informações fornecidas diretamente pela Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A; • com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização do passivo com base no contrato e termo de cessão de créditos. • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos descritos no parágrafo anterior, consideramos aceitáveis os saldos das obrigações por cessão de créditos no tocante à sua mensuração, bem como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, para o exercício findo em 30 de junho de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 do 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

São Paulo, 8 de agosto de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	2019	2018
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	1.806	2.578
Aluguéis a receber	**6.1**	4.802	4.740
Estacionamento a receber		18	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	-	(69)
Valores a receber - venda de imóveis		-	2.364
Outros créditos		22	28
		6.648	**9.641**
Não Circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis		174.112	177.402
Obras em andamento		65	39
Ajuste de avaliação ao valor justo		446.123	438.359
	7	**620.300**	**615.800**
Total do ativo		**626.948**	**625.441**

Passivo e Patrimônio líquido	Nota	2019	2018
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**11**	26.843	-
Provisões e contas a pagar		154	233
Obrigações por cessão de crédito	**10**	23.617	22.329
		50.614	**22.562**
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por cessão de crédito	**10**	213.787	247.817
		213.787	**247.817**
Total do passivo		**264.401**	**270.379**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos subscritas	**12.1**	406.284	406.284
Cotas de investimento a integralizar	**12.1**	(440.862)	(440.862)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	**12.2**	446.123	438.359
Prejuízos acumulados		(48.998)	(48.719)
Total do patrimônio líquido		**362.547**	**355.062**
Total do passivo e patrimônio líquido		**626.948**	**625.441**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2019 e do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2018

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	2019	2018
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	61.616	27.807
Receitas de estacionamento	**8**	546	188
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1	2
Receitas de multas rescisórias		-	165
Descontos concedidos	**14**	(4.938)	(818)
		57.225	**27.344**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	**7**	15.400	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**7**	(3.321)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	**7**	(9.920)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	17.684	25.426
		19.843	**25.426**
Despesas de juros e atualização monetária por cessão de crédito			
Despesas de juros por cessão de crédito	**14**	(24.854)	(13.828)
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	**14**	(6.617)	(2.556)
		(31.471)	**(16.384)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**14**	(37)	-
Despesas de comissões	**14**	(1.469)	(1.692)
Despesas de condomínio	**14**	(16)	(41)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**14**	(996)	(13)
		(2.518)	**(1.746)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**43.079**	**34.640**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		200	90
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(70)	-
		130	**90**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**9 e 14**	(83)	(119)
Despesa da avaliação	**14**	(72)	(125)
Taxa de administração - Fundo	**9 e 14**	(517)	(270)
Outras receitas (despesas) operacionais	**14**	(220)	(170)
		(892)	**(684)**
Lucro líquido do exercício/período		**42.317**	**34.046**
Quantidade de cotas integralizadas		**3.568.083**	**3.568.083**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**11,86**	**9,54**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**101,61**	**99,51**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2019 e período de 1ª de janeiro a 30 de junho de 2018

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Cotas a integralizar	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017	**12**	**406.284**	**(440.862)**	**412.933**	**(68.289)**	**310.066**
Lucro líquido do período		-	-	-	34.046	34.046
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	-	-	25.426	(25.426)	-
Retenção de rendimentos	**11**	-	-	-	10.950	10.950
Em 30 de junho de 2018	**12**	**406.284**	**(440.862)**	**438.359**	**(48.719)**	**355.062**
Reserva de contingência		-	-	-	42.317	42.317
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	-	-	17.684	(17.684)	-
Reversão do ajuste a valor justo de imóveis vendidos	**7**	-	-	(9.920)	9.920	-
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	-	(34.832)	(34.832)
Em 30 de junho de 2019	**12**	**406.284**	**(440.862)**	**446.123**	**(48.998)**	**362.547**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2019 e período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2018

Em milhares de Reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	56.546	26.559
Recebimento de receitas de estacionamento	529	188
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1	2
Recebimento de receitas de multas rescisórias	-	165
Pagamento de despesa de avaliação	(102)	(110)
Pagamento de despesas de consultoria	(83)	(119)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(996)	-
Pagamento de despesas de comissões	(1.469)	(1.692)
Pagamento de despesas legais	(77)	(37)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(519)	(270)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(48)	(18)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(218)	48
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(42)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	**53.522**	**24.697**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	972	(484)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(57)	(44)
Venda de imóveis para renda	17.765	7.091
Caixa líquido das atividades de investimento	**18.680**	**6.563**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas de juros e atualização monetária por cessão de crédito	(36.406)	(16.086)
Pagamento de amortização do principal por cessão de crédito	(27.807)	(15.174)
Rendimentos distribuídos	(7.989)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(72.202)**	**(31.260)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 9 de junho de 2006, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de junho de 2006 e o início de suas atividades em 9 de junho de 2006.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento de tais unidades comerciais, além da cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento de tais imóveis.

Em 30 de junho de 2019 o Fundo apresenta capital circulante negativo no montante de R$ 43.966 (2018 - R$ 12.921) e considerando que o mesmo efetua pagamento de rendimentos conforme o art. 10, p.u., da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Oficio Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, há uma dependência de aportes de seu cotista exclusivo para honrar com seus compromissos financeiros. Em 31 de março de 2015, o cotista exclusivo subscreveu 5.000 cotas ao valor de R$ 100,00, perfazendo o valor total de R$ 500.000, deste montante, até 30 de junho de 2019, o cotista integralizou R$ 59.138. Caso o Fundo necessite de recursos para o pagamentos das suas despesas diárias, o administrador realizará as chamadas para integralização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 15 de agosto de 2019.

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de abril de 2018, foi aprovada a alteração do exercício social, passando de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano. Dessa forma, essas demonstrações financeiras estão apresentadas para o exercício findo em 30 de junho de 2019 comparativas ao período de 1º de janeiro de 2018 a 30 de junho de 2018.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. 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 financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de cessão de crédito realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por cessão de crédito: representam financiamentos obtidos com a cessão de fluxos de caixa futuros de recebíveis imobiliários e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. 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.

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz 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 de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em 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 na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, 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 explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício/período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.3.5 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.3.6 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.3.7 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliário	**2019**	**2018**
Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	1.806	2.578
	1.806	**2.578**

Em 30 de junho de 2019 e 2018, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, outros títulos de emissão de instituições financeiras, outras aplicações e títulos de crédito privado.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**2019**	**2018**
A vencer	4.802	4.671
Vencidos acima de 360 dias	-	69
	4.802	**4.740**

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 30 de junho de 2019 e 2018, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2019	2018
Vencidos acima de 360 dias	-	(69)
	-	**(69)**

A movimentação da provisão no exercício/período pode ser assim demonstrada:

Saldo no início do exercício/período	**(69)**	**(69)**
Baixa contra alugueis	69	-
Saldo ao final do exercício/período	**-**	**(69)**

7. Propriedades para investimento

	Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2019	Valor justo de 2018
1	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping ABC), localizado na Avenida Pereira Barreto, 42, Jardim Bela Vista, Município de Santo André, Estado de São Paulo. O empreendimento possuí uma fração ideal de 4,1775% do total do terreno e uma área construída de 2.113,25 m². O imóvel encontra-se registrado no 14º tabelião de notas da Comarca de São Paulo.	9.733	9.970
2	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Pátio Belém), localizado na Travessa Padre Eutíquio, 1.078, bairro Batista Campos, Município de Belém, Estado do Pará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.978,58 m² do terreno com 8.772,52 m² de área construída total e uma área privativa de 3.364,47 m². O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém / PA.	26.940	20.780
3	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua dos Goitacazes, 182, bairro central, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento está situado em um terreno de 1.200,00 m² com 5.931,94 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2ª Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.	27.178	29.010
4	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja número 2.140 situada no piso L2 do Shopping Del Rey), localizado na Avenida Presidente Carlos Luz, 3.001, esquina com rodovia BR-262, Município Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,046400% do terreno com 3.355,08 m² de área construída total.	16.281	15.530
5	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja situada no Minas Shopping), localizado na Avenida Cristiano Machado, 4.000, bairro União, Município Belo Horizonte, Estado MG. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 7.599,61 m² do terreno com 4.701,43 m² de área construída total e uma área privativa de 3.204,50 m². O imóvel encontra-se registrado no 4º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.	16.157	16.300
6	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Pátio Brasil Shopping Center), localizado na Via W3/SUL no Bloco A da Quadra 07 do SC/SUL, Cidade Satélite Brasília, Distrito Federal. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04901 do terreno com 4.633,35 m² de área construída total e uma área privativa de 2.962,32 m². O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.	15.962	15.070
7	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas, Estado de São Paulo. O empreendimento está situado um terreno de 767,74 m² com 4.569,80 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	19.959	21.370
8	Corresponde ao imóvel denominado "Call Center", localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84, Centro, Município e Estado de São Paulo. O empreendimento possui 1.448,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	3.942	6.210
9	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Curitiba), localizado na Rua Brigadeiro Franco, 2.300, bairro Batel, Município de Curitiba, Estado do Paraná. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,0849765% do terreno com 9.894,66 m² de área construída total e uma área privativa de 3.857,00 m². O imóvel encontra-se registrado na 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba, PR.	12.069	12.160
10	Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Sendas", localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749, Loja A, bairro Copacabana, Município Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os dois empreendimentos somados possuem 5.696,00 m² de área construída total. Os dois imóveis encontram-se registrados no 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ.	35.683	44.090
11	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Parque Dom Pedro), localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, Município de Campinas, Estado de São Paulo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 4.905,08 m² de área construída total e uma área privativa de 3.602,75 m². O imóvel encontra-se registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	-	15.230
12	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município de Duque de Caxias e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui um terreno de 843,40 m² com 2.989,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6º Serviço Registral - Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito) de Duque de Caxias / RJ.	19.823	19.930
13	Corresponde ao imóvel Centro Empresarial e Industrial Alphaville "Sede C&A", localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville Industrial, Município de Barueri, Estado de São Paulo. O empreendimento possui um terreno de 7.906,50 m² com 6.918,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – Alphaville – Barueri/SP.	37.025	39.760

14	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza), localizado na Avenida Washington Soares, 85, bairro Água Fria, Município de Fortaleza, Estado do Ceará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 192.521,98 m² o qual possui uma área construída total de 124.112,5 m². A área privativa correspondente à fração ideal do fundo é de 2.320,66 m². O imóvel encontra-se registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	20.776	17.080
15	Corresponde a 65 vagas de estacionamento localizadas no imóvel denominado Edifício Garagem, localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana, Município e Estado do Rio de Janeiro. A fração ideal de cada vaga corresponde a 0,46296% do terreno e cada uma possui 17,00 m², levando a uma área total de 1.105,00 m².	2.038	2.150
16	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Goiânia Shopping), localizado na Rua T-10, nº 1.300, Setor Bueno, Município de Goiânia, Estado de Goiás. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.789,43 m² do terreno com 2.814,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1º Circunscrição de Goiânia.	13.676	10.940
17	Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Brookfield" (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió), situados na Avenida Gustavo Paiva, 2.990, bairro Mangabeiras, Município de Maceió, Estado de Alagoas. Os imóveis somados correspondem a uma fração ideal de 9.739,32 m² do terreno com 4.498,24 m² de área construída total. Os imóveis encontram-se registrados no 1º cartório de registro Geral de Imóveis de Maceió/AL.	31.307	27.920
18	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.093,20 m² e possui 4.592,64 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu / RJ.	22.931	23.180
19	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Plaza Shopping Niterói), localizado na Rua Quinze de Novembro, 8, Loja 123, Centro, Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento está situado em um terreno de 12.226,00 m² e possui 4.501,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Oficio de Justiça de Niterói – Registro de Imóveis - 1ª Circunscrição de Niterói.	35.620	28.550
20	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Norte Shopping), localizado na Avenida Dom Helder Câmara, 5474, Cachambi, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,03688% (Loja S-I.701), 0,03758% (Loja G-I.801) e 0,04421% (Loja G-I.801). O empreendimento possui 4.159,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.	37.968	29.630
21	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.092,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	34.652	34.220
22	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife, Estado de Pernambuco. O empreendimento situa-se em um terreno de 1.900,00 m² e possui 6.238,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório Geral de Registro de Imóveis de Recife / PE.	29.216	29.250
23	Corresponde ao imóvel "C&A", localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória, Estado do Espírito Santo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,16443% do terreno e 3.551,02 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória.	8.550	11.020
24	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja Boulevard Rio Shopping), localizado na Rua Barão de São Francisco, 236, Loja E, Vila Isabel, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 2.299,99 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro / RJ.	8.980	10.040
25	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Oswaldo Cruz (antiga Rua Grande), 290 e 298, Centro, Município de São Luís, Estado do Maranhão. O empreendimento está situado em um terreno de 1.053,40 m² e possui 4.663,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís / MA.	16.850	16.600
26	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84, Centro, Município e Estado de São Paulo. O empreendimento possui 3.787,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	29.199	24.810
27	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Barra Salvador), localizado na Avenida Centenário, 2.992, Chame, Município de Salvador, Estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,038935% do terreno com 4.839,00 m² de área construída total e 2.132,31 m² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 1º ofício de registro de imóveis e hipotecas de Salvador / BA.	13.042	12.560
28	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Center Piedade), localizado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, 08, bairro São Pedro, Município de Salvador, Estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 2.153,97 m² do terreno e 4.115,52 m² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador / BA.	25.306	23.260
29	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.649,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital Rio de Janeiro / RJ.	35.673	32.520
30	Corresponde ao 8º pavimento comercial no Edifício Santa Catarina composto 4 subsolos (estacionamentos), andar térreo com lobby e controle de acesso, 18 pavimentos tipo, com área privativa total, por pavimento, de 2.064,6m², dividido em 2 conjuntos cada, localizado na Avenida Paulista, 283 - São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 103.685 a 103.688 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	13.764	16.660
		620.300	**615.800**

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 01 de janeiro de 2018	**590.330**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	25.426
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	44
Saldo em 30 de junho de 2018	**615.800**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	17.684
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(9.920)
Custo das propriedades para investimento vendidas	(3.321)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	57
Saldo em 30 de junho de 2019	**620.300**

No exercício de 2019, o Fundo realizou a venda de um imóvel. Abaixo a reconciliação dos valores da venda:

	2019
Valor da venda das propriedades para investimento	15.400
Custo histórico das propriedades para investimento vendidas	(3.321)
Lucro venda dos imóveis	**12.079**
Depreciação acumulada da unidade vendida	(919)
Lucro na venda das propriedades para investimento	**11.160**

Em 30 de junho de 2019, os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por avaliação interna datado de junho de 2019, e formalmente aprovado pela administração em julho de 2019.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

	2019	
	Empreendimento	**Taxa de capitalização**
1	C&A (loja no Shopping ABC)	10,00%
2	C&A (loja no Shopping Pátio Belém)	9,00%
3	C&A, (loja na Rua dos Goitacazes, 182)	11,50%
4	C&A (loja no Shopping Del Rey)	9,00%
5	C&A (loja no Minas Shopping)	10,00%
6	C&A (loja no Pátio Brasil Shopping Center)	10,00%
7	C&A (localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas)	11,50%
8	Call Center (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	11,50%
9	C&A (loja no Shopping Curitiba)	10,00%
10	C&A e Sendas (localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749)	11,50%
11	C&A (localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município de Duque de Caxias)	11,50%
12	Sede C&A (localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville)	11,50%
13	C&A (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza)	9,00%
14	Edifício Garagem (localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana)	11,50%
15	C&A (loja no Goiânia Shopping)	9,00%
16	C&A e Brookfield (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió)	9,00%
17	C&A (localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu)	11,50%
18	C&A (loja no Plana Shopping Niterói)	9,00%
19	C&A (loja no Norte Shopping)	9,00%
20	C&A (localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro)	11,50%
21	C&A (localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife)	11,50%
22	C&A (localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória)	11,50%
23	C&A (loja Boulevard Rio Shopping)	9,00%
24	C&A (localizado na Rua Oswaldo Cruz - antiga Rua Grande)	11,50%
25	C&A (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10,00%
26	C&A (loja no Shopping Barra Salvador)	10,00%
27	C&A (loja no Shopping Center Piedade)	10,00%
28	C&A (localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca Município e Estado do Rio de Janeiro)	11,50%
29	Edifício Santa Catarina	9,00%

	2018			
	Empreendimento	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
1	C&A (loja no Shopping ABC)	10 anos	10,25%	9,25%
2	C&A (loja no Shopping Pátio Belém)	10 anos	10,25%	9,25%
3	C&A, (loja na Rua dos Goitacazes, 182)	10 anos	10,25%	9,25%
4	C&A (loja no Shopping Del Rey)	10 anos	10,50%	9,50%
5	C&A (loja no Minas Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
6	C&A (loja no Pátio Brasil Shopping Center)	10 anos	10,50%	9,50%
7	C&A (localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas)	10 anos	10,00%	9,00%
8	Call Center (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10 anos	10,00%	9,00%
9	C&A (loja no Shopping Curitiba)	10 anos	10,25%	9,25%
10	C&A e Sendas (localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749)	10 anos	10,50%	9,50%
11	C&A (loja no Shopping Parque Dom Pedro)	10 anos	10,50%	9,50%
12	C&A (localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município de Duque de Caxias)	10 anos	10,50%	9,50%
13	Sede C&A (localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville)	10 anos	10,50%	9,50%
14	C&A (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza)	10 anos	10,25%	9,25%
15	Edifício Garagem (localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana)	10 anos	10,50%	9,50%
16	C&A (loja no Goiânia Shopping)	10 anos	10,25%	9,25%
17	C&A e Brookfield (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió)	10 anos	10,25%	9,25%
18	C&A (localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu)	10 anos	10,50%	9,50%
19	C&A (loja no Plana Shopping Niterói)	10 anos	10,50%	9,50%
20	C&A (loja no Norte Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
21	C&A (localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	9,75%	8,75%
22	C&A (localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife)	10 anos	10,50%	9,50%
23	C&A (localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória)	10 anos	10,00%	9,00%
24	C&A (loja Boulevard Rio Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
25	C&A (localizado na Rua Oswaldo Cruz - antiga Rua Grande)	10 anos	10,25%	9,25%
26	C&A (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10 anos	10,00%	9,00%
27	C&A (loja no Shopping Barra Salvador)	10 anos	10,25%	9,25%
28	C&A (loja no Shopping Center Piedade)	10 anos	10,25%	9,25%
29	C&A (localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	10,75%	9,75%
30	Edifício Santa Catarina	10 anos	8,50%	7,50%

Em 30 de junho de 2019, a taxa de vacância correspondente ao portfolio do Fundo é de 4,3% (2018 - 2.86%).

Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

8. Receita de aluguéis

	2019	**2018**
Receita de aluguel	61.616	27.807
Receita de estacionamento	546	188
	62.162	**27.995**

As unidades de locações correspondem a 3 edifícios comerciais e 26 lojas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	2019	**2018**
Taxa de administração	517	270
	517	**270**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de 0,15% (quinze centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM. A taxa de administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Obrigação por cessão de crédito

Em 20 de janeiro de 2011, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 48,294% dos créditos imobiliários (352ª serie da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de janeiro de 2011, por um prazo total de 120 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R$ 235.958.

Em 22 de setembro de 2014, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 51,706% dos créditos imobiliários (196ª serie da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de outubro de 2014, por um prazo total de 80 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R$ 188.969, e os gastos com a colocação da cessão de crédito foi no montante de R$ 5.625.

Em 27 de setembro e 30 de setembro de 2016, conforme Atas das Assembleias Gerais de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "CRIs") da 352ª e 196ª série da 1ª emissão, respectivamente, foram aprovados os seguintes itens: (i) desconto no valor global do aluguel anual de quase a totalidade das lojas da C&A Modas Ltda; (ii) renovação dos contratos de locação da C&A por mais 74 meses; (iii) prorrogação do fluxo de pagamento dos CRIs em 24 meses; (iv) dispensa do pagamento do aluguel tampão por parte da CB Empreendimentos Imobiliários enquanto os recursos dos demais aluguéis forem suficientes para cobrir o valor das parcelas do CRI.

Em de 2019 e 2018 o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	2019	2018
Obrigações por cessão de crédito (circulante)	23.617	22.329
Obrigações por cessão de crédito (não circulante)	213.787	247.817
	237.404	**270.146**

10.1 Obrigação por cessão de crédito - movimentação

	2019	2018
Saldo inicial	**270.146**	**285.022**
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	24.854	13.828
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	6.617	2.556
Pagamento de PMT por obrigações na aquisição de imóveis	(64.213)	(31.260)
Saldo a pagar	**237.404**	**270.146**

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o dia 10/agosto e 10/fevereiro de cada ano após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2019	2018
Lucro líquido do exercício/período	42.317	34.046
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(17.684)	(25.426)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	9.920	-
Reversão de depreciação de propriedades para investimentos vendidas	(919)	-
Despesas de juros e atualização monetária com cessão de crédito	178	(3.791)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	1.044	3.132
Outros ajustes	(24)	58
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**34.832**	**8.019**
Retenção de rendimentos (1)	-	(8.019)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**-**	**(8.019)**
Rendimentos apropriados	**34.832**	**-**
Rendimentos (a distribuir) do exercício/período	(26.843)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício (período)	**7.989**	**-**
Retenção de rendimentos (1)		10.950

(1) Em ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de junho de 2018, foi aprovada a não distribuição dos rendimentos destinados no segundo semestre de 2017 e primeiro semestre de 2018 por unanimidade de votos validos dos presentes.

(2) Em ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de maio de 2019, foi aprovada por unanimidade de votos validos dos presentes, a distribuição dos rendimentos destinados no segundo semestre de 2018 e do primeiro semestre de 2019, em montante inferior a 95%.

Em 30 de junho de 2019 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R$ 2,24 (dois reais e vinte e quatro centavos), (2018 - R$ 0).

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas subscritas

	2019	2018
Quantidade de cotas subscritas	3.568.083	3.568.083
Valor por cota	0,113866	0,113866
Total de cotas subscritas	**406.284**	**406.284**

Em 31 de março de 2015, foi subscrita a 8ª emissão de 5.000.000 sendo R$ 0,10 cada, totalizando R$ 500.000, dos quais R$ 59.138 já foram integralizados, restando a integralizar R$ 440.862

12.2 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício/período, o valor do ajuste referente ao exercício/período é apropriado do lucro líquido do exercício/período para esta rubrica contábil.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2019 e 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício/período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações ocorridas e gastos com colocação de cotas caso esses eventos tenham ocorrido) foi positivo em 11.92% (2018 - positivo em 10.98%).

14. Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de condomínio	16	0,00%	41	0,01%
Despesa de comissão	1.469	0,42%	1.692	0,54%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	996	0,29%	13	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	37	0,01%	-	0,00%
Descontos concedidos	4.938	1,42%	818	0,26%
Despesas de consultoria	83	0,02%	119	0,04%
Taxa de administração - Fundo	517	0,15%	270	0,09%
Despesa da avaliação	72	0,02%	125	0,04%
Despesas de juros por cessão de crédito	24.854	7,13%	13.828	4,39%
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	6.617	1,90%	2.556	0,81%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	70	0,02%	-	0,00%
Encargos diversos	220	0,06%	170	0,05%
	39.889	**11,43%**	**19.632**	**6,22%**

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal, no montante de R$ 348.815 (R$314.911 para o período findo em 30 de junho de 2018).

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia, escrituração e tesouraria

O serviço de tesouraria e custódia do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

18. Partes relacionadas

Durante o exercício/período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5, 9 e 10.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 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 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 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2019:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa		1.806	-	1.806
Propriedades para investimento	-	-	620.300	620.300
Total do ativo	**-**	**1.806**	**620.300**	**622.106**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa		2.578	-	2.578
Propriedades para investimento	-	-	615.800	615.800
Total do ativo	**-**	**2.578**	**615.800**	**618.378**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2019, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 Conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 26 de setembro de 2018, foi deliberado a alteração da denominação do Fundo para Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II.

20.3 Conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 26 de abril de 2019, foi deliberado a alteração dos artigos 11, § 4º, inciso VIII do Artigo 15, bem como a exclusão dos incisos IX e X do Artigo 15 do regulamento do Fundo, que passando a vigorar da seguinte forma:

(a) Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas, conforme o caso, poderão (i) em caso de registro exclusivo no escriturador, negociar as cotas do Fundo junto ao respectivo escriturador contratado, ou (ii) caso as cotas estejam depositadas na B3, a negociação de cotas do Fundo deverá ser realizada através da B3 segundo os procedimentos operacionais da B3.

(b) Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2019 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *