

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 à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

no montante de, inicialmente,

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[*], em [*] de [*] de 2020
Código ISIN das Cotas: BRBARICTF003
Código de Negociação das Cotas na B3: "BARI11"
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII ("Fundo"), representado por seu administrador Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 350.000 (trezentos e cinquenta mil) e, no máximo, 2.000.000 (duas milhões) de novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Oferta" e "Terceira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentos mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 55 deste Prospecto), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.000 (vinte e cinco mil). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Novas Cotas do Fundo.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição").

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rívia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 29 de novembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 109903, em 30 de novembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, em 25 de junho de 2018 foi celebrado "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rívia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" que, entre outras matérias, alterou a razão social do Fundo para a sua atual. Em 25 de agosto de 2020, foi aprovada a versão vigente do regulamento por meio da Assembleia Geral Extraordinária ("Regulamento"). Em 02 de setembro de 2020, o Administrador aprovou, por meio do ato do administrador, os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("Ato do Administrador"). O Fundo foi registrado na CVM em 5 de julho de 2018, sob o código 0318027.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais", em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 114, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.874, expedido em 07 de março de 2013 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (I) em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido), (II) em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 99 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 03 DE SETEMBRO DE 2020, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/[*], EM [*] DE [*] DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, 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 ARTIGO 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 113 DESTA PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 115 A 146.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item Regras de Tributação do Fundo nas páginas 147 a 152 deste Prospecto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR 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 DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO 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 E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	25
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	51
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	55
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	57
Posição Patrimonial antes da Oferta	57
Posição Patrimonial após a Oferta	57
Histórico das Negociações.....	58
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	59
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão	59
Principais Características das Cotas da Segunda Emissão.....	59
Características da Oferta	60
A Oferta	60
Deliberação sobre a Oferta e a Terceira Emissão de Novas Cotas	60
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	60
Lote Adicional.....	60
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	61
Regime de distribuição das Novas Cotas	62
Direito de Preferência.....	62
Preço de Emissão e Preço de Subscrição	64
Taxa de Distribuição Primária	64
Forma de subscrição e integralização	64
Procurações de Conflito de Interesses	65
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	69
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	69
Público Alvo da Oferta	70
Destinação dos recursos	71
Potencial conflito de interesses na aquisição de CRI	71
Pedidos de Subscrição	73
Período de Distribuição.....	73
Procedimento de Alocação	73
Registro da Oferta	74
Plano de Distribuição.....	74
Oferta Não Institucional.....	76
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	79
Oferta Institucional	80
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	82
Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	82
Alocação e liquidação da Oferta	83
Formador de Mercado	84
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	84
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3.....	86
Inadequação de investimento.....	87
Contrato de Distribuição	87

Regime de distribuição das Novas Cotas	87
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	88
Data de Liquidação	88
Instituições Participantes da Oferta	88
Cronograma indicativo da Oferta	90
Demonstrações Financeiras do Fundo	92
Demonstrativo dos custos da Oferta	93
Taxa de Distribuição Primária (em R\$)	94
Outras informações	94
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	95
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	96
 4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	97
Base Legal	99
Duração	99
Público Alvo	99
Objetivo	99
Política de investimentos	99
<i>Breve Histórico do Fundo</i>	103
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	103
Taxa de Administração e Taxa de Gestão	103
Taxa de Performance	105
Outras Taxas	107
Política de distribuição de resultados	107
Perfil do Administrador	107
Perfil do Coordenador Líder	108
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	109
Perfil do Gestor	110
Cinco Principais Fatores de Riscos	111
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.	111
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	112
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo	112
A importância do Gestor.	112
Risco de potencial conflito de interesse	113
 5. FATORES DE RISCO	115
Riscos de mercado	117
Fatores macroeconômicos	117
Demais riscos macroeconômicos	118
<i>Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças</i>	118
<i>Riscos institucionais</i>	119
<i>Risco de crédito</i>	120
<i>Riscos relacionados à liquidez</i>	121
<i>Risco da marcação a mercado</i>	121
<i>Riscos tributários</i>	121
<i>Riscos de alterações nas práticas contábeis</i>	122
<i>Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas</i>	122
<i>Risco jurídico</i>	123

<i>Risco de decisões judiciais desfavoráveis</i>	123
<i>Risco de desempenho passado</i>	123
<i>Risco decorrente de alterações do Regulamento</i>	123
<i>Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste</i>	124
<i>Riscos de prazo</i>	124
<i>Risco de concentração da carteira do Fundo</i>	124
<i>Risco de desenquadramento passivo involuntário</i>	124
<i>Risco de disponibilidade de caixa</i>	125
<i>Risco relativo à concentração e pulverização</i>	125
<i>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</i>	125
<i>Risco operacional</i>	125
<i>Risco de potencial conflito de interesse</i>	126
<i>Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções</i>	127
<i>Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo</i>	127
<i>Risco de governança</i>	128
<i>Risco relativo às novas emissões</i>	128
<i>Risco de restrição na negociação</i>	128
<i>Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante</i>	129
<i>Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos</i>	129
<i>Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento</i>	129
<i>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras</i>	129
<i>Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo</i>	130
<i>Risco do Investimento nas Aplicações Financeiras</i>	130
<i>Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo</i>	131
<i>Riscos relativos ao setor imobiliário</i>	131
<i>Risco imobiliário</i>	132
<i>Risco de regularidade dos imóveis</i>	132
<i>Risco de sinistro</i>	132
<i>Risco de desapropriação</i>	133
<i>Risco do incorporador/construtor</i>	133
<i>Risco de vacância</i>	133
<i>Risco de desvalorização dos imóveis</i>	133
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i>	134
<i>Riscos ambientais</i>	134
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento</i>	135
<i>Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo</i>	135
<i>Risco relacionado à aquisição de imóveis</i>	136
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i>	136
<i>Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis</i>	136
<i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos</i>	137
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário</i>	137
<i>Risco de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público</i>	137
<i>Risco de desastres naturais e sinistro</i>	137
<i>Riscos relacionados à regularidade de área construída</i>	138

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")	138
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	139
<i>Propriedade das Cotas e não dos Ativos</i>	139
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i>	139
Não existência de garantia de eliminação de riscos.	139
<i>Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido</i>	140
<i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital</i>	140
<i>Risco de execução das garantias atreladas aos CRI</i>	140
<i>Risco de exposição associados à locação de imóveis</i>	141
<i>Risco regulatório</i>	141
<i>Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH</i>	141
<i>Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos</i>	142
<i>Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária</i>	142
<i>Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo</i>	142
<i>A importância do Gestor</i>	143
<i>Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento</i>	143
<i>Risco de uso de derivativos</i>	143
<i>Riscos relativos à Oferta</i>	143
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	143
Risco de não concretização da Oferta	144
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	144
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	144
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	145
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	145
<i>Risco de diluição imediata no valor dos investimentos</i>	146
<i>Informações contidas neste Prospecto Preliminar</i>	146
<i>Demais riscos</i>	146

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 147

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	149
A) IOF/Títulos	149
B) IOF/Câmbio	149
C) IR	149
(i) Cotistas residentes no Brasil	150
(ii) Cotistas residentes no exterior	151
II. Tributação aplicável ao Fundo	151
A) IOF/Títulos	151
B) IR	151
C) Outras considerações	152

**7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E
COM A OFERTA..... 153**

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	155
Relacionamento do Administrador com o Gestor	155
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	155
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	155
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	156
Relacionamento do Gestor com o Escriturador	156
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder.....	156
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	156
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	156

ANEXOS 157

Anexo I	- Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo.....	159
Anexo II	- Regulamento vigente do Fundo	175
Anexo III	- Ato do Administrador, que aprovou a Terceira Emissão e a Oferta ...	225
Anexo IV	- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	233
Anexo V	- Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	237
Anexo VI	- Estudo de Viabilidade.....	241
Anexo VII	- Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472.....	253
Anexo VIII	- Manual de Exercício de Voto	259

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

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

“Administrador”

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.

“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.

“Aplicação Mínima Inicial”
ou “Investimento Mínimo por Investidor”

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000 (vinte e cinco mil) por Investidor e R\$25.930,00 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 61

deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto Preliminar.

"Aplicações Financeiras"

Significam, nos termos do Regulamento, (a) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (b) Certificados de Depósito Bancário ("CDBs"), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (c) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e (d) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional.

"Assembleia Geral de Cotistas"

Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

"AGE Conflito de Interesses"

A Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 14 de maio de 2019, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, na qual foi aprovada a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os critérios de elegibilidade previstos em referida assembleia, quais sejam, que os CRIs:

I - sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;

II - apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;

III - caso emitidos pela Barigui Securitizadora S.A. (CNPJ. 10.608.405/0001-60), empresa parte ligada ao Gestor, devem fazer parte da 1ª Emissão, sendo possível a aquisição dentro do intervalo da 60ª série até a 300ª série;

IV - sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuírem remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);

V - apresentem spread mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;

VI - apresentem spread mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e

VII - sejam compatíveis à política de investimento do fundo.

"Assembleia Geral Extraordinária"

Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

"Assembleia Geral Ordinária"

A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.

"Ativos"

Significam os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras, quando considerados em conjunto.

"Ativos Imobiliários"

Significam, nos termos do Regulamento, os seguintes ativos: (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) letras imobiliárias garantidas ("LIG").

" <u>Ato do Administrador</u> "	Significa o ato próprio do Administrador, realizado em 02 de setembro de 2020, por meio do qual foram aprovadas a Terceira Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).
" <u>Auditor Independente</u> "	Significa a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Luis Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.830.108/0001-65.
" <u>Aviso ao Mercado</u> "	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 11 de novembro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
" <u>B3</u> "	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>BACEN</u> "	O Banco Central do Brasil.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas pelos Cotistas.
" <u>Capital Autorizado</u> "	O capital autorizado para novas emissões de cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais), desde que: (i) o Fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários (que para este fim não englobam LCIs), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

" <u>Carta Convite</u> "	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
" <u>Carteira</u> "	A carteira de investimentos do Fundo.
" <u>CDBs</u> "	São certificados de depósito bancário, conforme previstos na forma da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
" <u>CMN</u> "	Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ/ME</u> "	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> "	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
" <u>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net, administrado pela B3, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
" <u>Comunicado de Resultado Final de Alocação</u> "	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida o Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Significa o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 3ª Emissão de Cotas, sob regime de melhores esforços de Colocação, do Fundo de

Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 09 de novembro de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.

"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos" **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.

"Cotas" Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas da Segunda Emissão e as Novas Cotas).

"Cotas da Primeira Emissão" São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.

"Cotas da Segunda Emissão" São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.

"Cotas do Lote Adicional" São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.

"Cotistas" Os titulares de Cotas do Fundo.

"CRI" São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Critérios de Elegibilidade" São os critérios definidos conforme o artigo 17, parágrafo 3º do Regulamento.

"Critérios de Restituição de Valores" Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

" <u>Custodiante</u> "	O Administrador, conforme acima qualificado.
" <u>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	A partir do 5º (quinto) Dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 03 de fevereiro de 2021.
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
" <u>Data de Emissão</u> "	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
" <u>Data de Liquidação</u> "	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
" <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência</u> "	18 de fevereiro de 2021.
" <u>DDA</u> "	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
" <u>Direito de Preferência</u> "	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
" <u>Distribuição Parcial</u> "	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação

da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor que condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA" NA PÁGINA 143 DESTE PROSPECTO.

" <u>Escriturador</u> "	O Administrador, conforme acima qualificado.
" <u>Estudo de Viabilidade</u> "	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
" <u>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</u> "	Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,89517861275 a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
" <u>FII</u> " ou " <u>Fundo de Investimento Imobiliário</u> "	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
" <u>Fundo</u> "	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.267.567/0001-00.
" <u>Formador de Mercado</u> "	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

<u>"Gestor" ou "Barigui"</u>	BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 114, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.874, expedido em 07 de março de 2013.
<u>"Governo"</u>	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<u>"Instrução CVM 400"</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 472"</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 494"</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 516"</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<u>"Instrução CVM 505"</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 539"</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 555"</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Investidores"</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<u>"Investidores Institucionais"</u>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam 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 e fechadas de previdência complementar e de

capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS).

“Investidores Não Institucionais”

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).

“Investimentos Temporários”

Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, 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/Câmbio”

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

“IOF/Títulos”

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

“IR”

Imposto de Renda.

" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> "	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
" <u>Lote Adicional</u> "	São as Cotas do Lote Adicional que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "	Montante inicial de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "	O volume mínimo da Oferta será de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Novas Cotas.
" <u>Novas Cotas</u> "	Inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
" <u>Oferta</u> "	Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Terceira Emissão do Fundo.
" <u>Oferta Institucional</u> "	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
" <u>Oferta Não Institucional</u> "	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

<u>"Participantes Especiais"</u>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas da Terceira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pedido de Subscrição"</u>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<u>"Período de Distribuição"</u>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) 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.
<u>"Período de Subscrição"</u>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 03 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 23 de fevereiro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar.
<u>"Período de Exercício do Direito de Preferência"</u>	O período compreendido entre os dias 03 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 18 de fevereiro de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 60 deste Prospecto Preliminar.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Para fins da Ofertam, serão pessoas ligadas: (i) a

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

"Pessoas Vinculadas"

Para os fins da Oferta, serão consideradas 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 ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO.

<u>"Plano de Distribuição"</u>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 74 a 79 deste Prospecto Preliminar.
<u>"Preço de Emissão"</u>	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<u>"Preço de Subscrição"</u>	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos).
<u>"Procedimento de Alocação"</u>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder e realizado após o registro da Oferta na CVM e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<u>"Procurações de Conflito de Interesse"</u>	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, <u>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u> , conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesse, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem

tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em Ativos que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que esses ativos respeitem critérios pré estabelecidos. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.**

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

" <u>Prospecto Definitivo</u> "	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Novas Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII.
" <u>Prospecto Preliminar</u> "	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Novas Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII.
" <u>Prospecto</u> "	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
" <u>Público Alvo da Oferta</u> "	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
" <u>Regulamento</u> "	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de agosto de 2020.
" <u>Terceira Emissão</u> "	A 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.
" <u>Taxa de Administração</u> "	Tem o significado atribuído na página 103 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "	Taxa em montante equivalente a 3,72% (três por cento e setenta e dois centésimos) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

" <u>Taxa de Gestão</u> "	Tem o significado atribuído na página 103 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Taxa de Performance</u> "	Tem o significado atribuído na página 105 deste Prospecto Preliminar.
" <u>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> "	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 115 a 146 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Barigui Gestão de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	Os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador, observado o Direito de Preferência.
Número da Emissão	3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	2.000.000 (duas milhões) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Novas Cotas.

Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.
Procurações de Conflito de Interesse	As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, <u>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u> , de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução

CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em Ativos que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que esses ativos respeitem critérios pré estabelecidos. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.**

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesse, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

**Características,
vantagens e restrições
das Novas Cotas**

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão 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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador 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.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas

Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço de Emissão por Nova Cota

R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente 3,72% (três por cento e setenta e dois centésimos) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “3. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 94 deste Prospecto.

Preço de Subscrição

O Preço de Emissão de R\$100,00 (cem reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos), totalizando R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos).

Número de séries

Série única.

Data de Emissão

Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA” NA PÁGINA 143 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 55 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesse, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados,

geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 65 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos

Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,89517861275, nos termos dos documentos da Oferta.

Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “3. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 62 deste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder e realizado após o registro da Oferta na CVM e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 74 a 76 deste Prospecto Preliminar.
Subscrição	Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Subscrição, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de

subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Subscrição

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 03 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 23 de fevereiro de 2021, conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20,00% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não

Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 76 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Significam 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 ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas 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 Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas 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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas 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 Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 79 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Institucionais

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS).

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 80 deste Prospecto Preliminar.**

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, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e 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 Investimento Imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 82 deste Prospecto Preliminar.

**Disposições Comuns ao
Direito de Preferência, à
Oferta Não Institucional e
à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 62 deste Prospecto.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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 (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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

Taxa de ingresso e taxa de saída

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 03 de setembro de 2020.

Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e se houve eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência, ou 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 de Subscrição, 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 Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 83 deste Prospecto.

**Alteração das
Circunstâncias,
Revogação ou
Modificação, Suspensão
ou Cancelamento da
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá 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 ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da 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.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores

pretendem manter a declaração de aceitação. 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente 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 de recebimento da comunicação da suspensão da Oferta, 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido (sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição em razão da

ocorrência de hipóteses de rescisão involuntária deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da rescisão da Oferta), todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a rescisão da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à rescisão da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar 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 de recebimento

da comunicação da 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.930,00 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 61 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 115 a 146 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE 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 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 115 A 146 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E 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, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, 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 94 deste Prospecto Preliminar.

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 Rio de Janeiro – RJ At.: José Alexandre Costa de Freitas Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032 Rio de Janeiro – RJ At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 CEP 05421-010 São Paulo - SP At.: Herculano Anibal Alves Telefone: (11) 2144-4037 E-mail: ribari11@bariguiasset.com.br Website: https://www.bariguiasset.com.br/
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 Rio de Janeiro – RJ At.: José Alexandre Costa de Freitas Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 Rio de Janeiro – RJ At.: José Alexandre Costa de Freitas Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br

**Assessores Legais do
Gestor**

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar
CEP 04552-040, Vila Olímpia
At.: Fernanda Amaral/Tatiana Altemari
Telefone: (11) 3728-8100
E-mail: famaral@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE
ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar,
Itaim Bibi, CEP 04538-133 | São Paulo – SP
At.: Vitor Arantes
Telefone: (11) 3074-5700
E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br
Website: www.souzamello.com.br

**Auditor Independente
do Fundo**

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar
CEP 04571-010 | São Paulo – SP
At.: Bruno Zamboni / Thiago Brehmer
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: bruno.zamboni@br.gt.com /
thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br/

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/10/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/10/2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/10/2020) (R\$)
2.234.191	R\$ 224.155.256,11	R\$ 100,33/cota

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	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	350.000	2.584.191	259.155.256,11	100,28
2	2.000.000	4.234.191	424.155.256,11	100,17
3	2.400.000	4.634.191	464.155.256,11	100,16

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de outubro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de outubro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO**

“RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.

Histórico das Negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2020	81,35	112,87	100,33
2019	107,00	115,50	111,04
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30 de outubro de 2020

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4º Tri 2020	104,86	108,25	105,49
3º Tri 2020	96,90	108,00	101,76
2º Tri 2020	84,50	99,12	93,48
1º Tri 2020	81,35	112,87	103,83
4º Tri 2019	107,00	113,50	109,65
3º Tri 2019	108,02	115,50	113,40
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2018	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30 de outubro de 2020

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Out-20	104,86	108,25	105,49
Set-20	105,00	106,76	105,87
Ago-20	98,70	108,00	102,34
Jul-20	96,90	99,46	97,46
Jun-20	93,40	99,12	97,74
Mai-20	90,51	93,60	91,81

¹Até 30 de outubro de 2020

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

De acordo com o Ato do Administrador que aprovou a oferta, a 1ª emissão foi de 734.191 (setecentas e trinta e quatro mil, cento e noventa e uma) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 73.419.100,00 (setenta e três milhões e quatrocentos e dezenove mil e cem reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução da CVM n.º 476, sendo que a 1ª Emissão foi encerrada em 13 de maio de 2019.

A integralização das Cotas da Primeira Emissão ocorreu em moeda corrente nacional, conforme descritos no capítulo do Regulamento, vigente à época, "Da Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas".

Principais Características das Cotas da Segunda Emissão

De acordo com o Ato do Administrador que aprovou a oferta, a 2ª emissão foi de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução da CVM n.º 476, sendo que a 2ª Emissão foi encerrada em 27 de novembro de 2019.

A integralização das Cotas da Segunda Emissão ocorreu em moeda corrente nacional, conforme descritos no capítulo do Regulamento "Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação"

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 30 de outubro de 2020):

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSSEÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA
1	Core	CRI	BariI-65*	BariSec	18L1111524	Pulverizado	22.843.737	10,00%	GPM +	10,13%	Primário	ago/33	476
2	Core	CRI	BariII-68*	BariSec	19B0146195	Pulverizado	17.922.039	7,84%	GPM +	11,86%	Primário	ago/33	476
3	Core	CRI	BariIII-69*	BariSec	19E0017938	Pulverizado	12.986.602	5,68%	ECA +	9,44%	Primário	jan/34	476
4	Core	CRI	BariIV-71*	BariSec	19H0263644	Pulverizado	18.593.916	8,14%	GPM +	9,86%	Primário	abr/38	476
5	Core	CRI	BariV-80*	BariSec	20E0929816	Pulverizado	75.587.298	33,07%	GPM +	10,08%	Primário	jan/44	476
6	Core	CRI	BariV-76*	BariSec	20E0031112	Pulverizado	13.612.239	5,96%	ECA +	5,25%	Secundário	ma/38	476
7	Core	CRI	CRIAssai/CBD	BariSec	19L0840477	Corporativo	12.227.141	5,35%	ECA +	4,80%	Primário	jan/30	476
8	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.761.806	1,21%	ECA +	5,65%	Secundário	mar/27	476
9	Core	CRI	Mateus*	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.872.622	3,01%	ECA +	4,95%	Primário	fev/32	476
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FIIde CRI	8.768.444	3,84%	-	5,50%	Secundário	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FIIde CRI	6.206.241	2,72%	-	7,00%	Secundário	-	-
12	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FIIde CRI	4.310.577	1,89%	-	8,00%	Secundário	-	-
13	Dinâmico	FII	MaxiRenda	-	MXRF11	FIIde CRI	6.870.600	3,01%	-	9,00%	Primário	-	400
14	Dinâmico	FII	VBICRI	-	CVB11	FIIde CRI	3.155.731	1,38%	-	8,50%	Primário	-	476
15	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FIIde CRI	2.757.587	1,21%	-	8,96%	Primário	-	400
16	Caixa	LTN	LTN - Com promissada	Tesouro	LTN2010701	-	13.058.628	5,71%	CD B	98,00%	-	-	-

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, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Terceira Emissão de Novas Cotas

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Rívia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pelo Administrador em 29 de novembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 109903, em 30 de novembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo").

Posteriormente, em 25 de junho de 2018 foi celebrado "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rívia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" que, entre outras matérias, alterou a razão social do Fundo para a sua atual. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de agosto de 2020 ("Regulamento"). Em 02 de setembro de 2020, o Administrador aprovou, por meio do ato do administrador, os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("Ato do Administrador").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador, após ouvidas as recomendações do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte do Cotista (ou terceiro cessionário) que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínima da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínima da Oferta", na página 143 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,89517861275

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do

Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At.: José Alexandre Costa de Freitas
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 61 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de

Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Ato do Administrador, datada de 02 de setembro de 2020, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,72% (três por cento e setenta e dois centésimos) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão

indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesse, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 65 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma física ou eletrônica, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista,** conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento

que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em Ativos que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que esses Ativos respeitem critérios pré estabelecidos. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.**

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela ratificação da possibilidade matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de

aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de deliberação da AGE Conflito de Interesses, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, bem como a possibilidade de aquisição de LCI e cotas de outros fundos de investimento imobiliários ou fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que sejam administrados, geridos, detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo serão:

- A. Para a aquisição de CRI que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos:
 - I. sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;
 - II. apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;
 - III. caso emitidos pela Barigui Securitizadora S.A. (CNPJ. 10.608.405/0001-60), empresa parte ligada ao Gestor, devem fazer parte da 1ª Emissão, sendo possível a aquisição dentro do intervalo da 60ª série até a 300ª série;
 - IV. sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas),

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuírem remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);

- V. apresentem spread mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;
 - VI. apresentem spread mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e
 - VII. sejam compatíveis à política de investimento do fundo.
- B. Para a aquisição de LCI que tenham sido emitidos por partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos:
- I. sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;
 - II. tenham sido emitidos com prazo mínimo de 90 (noventa) dias e prazo máximo de 10 (dez) anos; e
 - III. sejam compatíveis à política de investimento do Fundo.
- C. Para a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários ou fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que sejam administrados, geridos ou detidos pelo Administrador ou Gestor, conforme o caso:
- I. As cotas do fundo alvo deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
 - II. O fundo alvo deve ter um patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
 - III. Deverá ser observado o limite máximo de investimento de 50% do volume de cotas emitidas do fundo alvo.
 - IV.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS

REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000 (vinte e cinco mil) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.930,00 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 79 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão 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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador 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.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário 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.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 115 a 146 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Terceira Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aplicação nos Ativos Imobiliários, de acordo com o previsto no Regulamento, respeitados os Critérios de Elegibilidade, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo.

Nos termos do Regulamento, Ativos Imobiliários significam os seguintes ativos: (a) cotas de outros FII; (b) CRI e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) LH; (d) LCI; (e) LIG.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, respeitados os percentuais previstos na tabela acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Potencial conflito de interesses na aquisição de CRI

Foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 14 de maio de 2019, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os critérios de elegibilidade previstos em referida assembleia.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, tanto no

mercado primário como secundário, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a ratificação da possibilidade matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 72% (setenta e dois por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 126 DESTES PROSPECTO.

Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 65 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) 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.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder e realizado após o registro da Oferta na CVM e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;

- (iv) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 76 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 80 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20,00% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá 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, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

- (xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**
- (xiii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará 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 Terceira Emissão.

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a

Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20,00% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, 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 MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 61 deste Prospecto Preliminar;

- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a data do Procedimento de Alocação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 84 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste 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.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 84 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 115 A 146 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS

RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À TERCEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE 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(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO 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 colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas 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 Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor,

poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas 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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas 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 Subscrição integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

- (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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 61 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) 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;
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará 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 valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 84 deste Prospecto Preliminar.

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, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e 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 Investimento Imobiliário.

Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, 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 relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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 (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 145 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e se houve eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor ou o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou 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 de Subscrição, 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 Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá 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 ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da 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.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente 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 de recebimento da comunicação da suspensão da Oferta, 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido (sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a resilição do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipóteses de resilição involuntária deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta), todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar 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 de recebimento da comunicação da 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 115 a 146 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 94 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o volume total efetivamente subscrito, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o volume total efetivamente subscrito, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 93 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 02 de março de 2021 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder 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 quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer 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 financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento 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 sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/09/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	11/11/2020
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	18/12/2020
4	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	27/01/2021
5	Início das apresentações a potenciais Investidores	27/01/2021
6	Início do período para exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	01/02/2021
7	Início do Período de Subscrição	03/02/2021
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	11/02/2021
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	17/02/2021
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/02/2021
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	18/02/2021
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/02/2021
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/02/2021
14	Encerramento do Período de Subscrição	23/02/2021
15	Data de realização do Procedimento de Alocação	25/02/2021
16	Data de Liquidação da Oferta	02/03/2021
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	26/07/2021

(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, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*

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 Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 84 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado será divulgado em 11 de novembro de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) Administrador: <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos> (neste *website* selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", depois clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII - Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(iii) Gestor: <https://www.bariguiaasset.com.br/> (neste *website* clicar em "BARI11", em seguida na sessão "Documentos BARI11" clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(v) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

(vi) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar: "Fundos", clicar em "Consulta a informações de Fundos", em seguida clicar em "Fundos de Investimento Registrados", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ "29.267.567/0001-00" do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Informações sobre regulados", clicar em "Fundos de investimento", clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual";

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	4.000.000,00	2,00%	2,00
Tributos sobre Comissão de Distribuição	213.613,72	0,11%	0,11
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	2.000.000,00	1,00%	1,00
Tributos sobre Comissão de Estruturação	427.227,45	0,21%	0,21
Assessores Legais	263.250,26	0,13%	0,13
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%	0,16
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43	0,00%	0,00
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,01%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	36.291,11	0,02%	0,02
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	84.000,00	0,04%	0,04
Outras Despesas	60.000,00	0,03%	0,03
TOTAL	7.423.606,37	3,71%	3,72

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 88 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$) ¹
103,72	3,72	3,72	3,72%	100,00

¹O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da Oferta serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
Rio de Janeiro – RJ

At.: José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos> (neste *website* selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", depois clicar em "Prospecto Preliminar")

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060
Rio de Janeiro – RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Gestor:

BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114

CEP 05421-010 | São Paulo - SP

At.: Herculano Anibal Alves

Telefone: (11) 2144-4036

E-mail: ribari11@bariguiasset.com.br

Website: <https://www.bariguiasset.com.br/> (neste website clicar em "BARI11", em seguida na sessão "Documentos BARI11" clicar em "Prospecto Preliminar").

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

4º andar

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 3554-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar");

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo IV do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados e poderão ser substituídos diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor.

**4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I FII**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco"

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Política de investimentos

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador conforme entendimento previsto no artigo

2, parágrafo 3º, I do Regulamento, sendo que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido deverá ser investido em CRI emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

Sem prejuízo do disposto acima e do previsto no Regulamento, o Fundo poderá investir: (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI que observem as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pelo Fundo descritas abaixo ("Regra Geral"), podendo ainda aplicar 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento seja realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão ("CRI Seniores"), desde que observada a Regra Geral; e (b) até 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão ("CRI Subordinados" ou "CRI Mezaninos"), independentemente de observação dos critérios da Regra Geral.

Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I – os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições do Regulamento; e

II – os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pelo Fundo, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI ("Critérios de Elegibilidade"):

I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nestes incisos, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;

II. os créditos imobiliários poderão ser originados de operação de cessões de créditos, lastro de CRI, na qual se opere a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito ("Operações True Sale"), ou de operações de cessão de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente e/ou originador dos créditos;

III. o *Loan-To-Value* máximo dos créditos imobiliários deverá observar os critérios abaixo, e dependerá da espécie da operação que o originou, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 80% / Operações Coobrigadas: 100%
Comercial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 70% / Operações Coobrigadas: 90%
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 80%
Empréstimo com Garantia Imobiliária	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 60%

IV. os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;

V. os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo "habite-se", "Termo de Verificação de Obras - TVO" ou documento equivalente devidamente expedido; e

VI. os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: (a) até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) acima do montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) Os índices máximos previstos neste inciso VI serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

Os custos de emissão dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

I. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;

II. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e

III. na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

Sem prejuízo do disposto no Regulamento, o Fundo poderá investir até 49% (quarenta e nove por cento) de seu Patrimônio Líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, considerado neste percentual CRI Subordinados

e CRI Mezaninos e seus respectivos limites no Regulamento, ressalvado o limite de até 30% (trinta por cento) para o inciso V abaixo, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

- I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;
- II. os CRI poderão apresentar *Loan-To-Value* máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;
- III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);
- IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo Fundo não poderá ultrapassar o limite de concentração em relação à contraparte obrigada ou coobrigada da liquidação financeira do lastro do respectivo ativo, conforme regulamentação aplicável; e;
- V. os créditos que lastreiam os CRI contenham outras garantias juridicamente possíveis que não a alienação fiduciária de imóvel;

O Fundo poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, observados os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação aplicável e no Regulamento, observado o disposto nos parágrafos 5º e 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista Capítulo VIII do Regulamento, poderão eventualmente compor a Carteira de Investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo.

O Fundo poderá fazer alocações temporárias em ativos diversos, sejam eles Ativos Imobiliários ou não, a fim de utilizar o caixa disponível, e ficar desenquadrado nos limites previstos no Regulamento, por até 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada nova emissão, sendo que no 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia deverá ser verificado o correto enquadramento de cada um dos limites previstos neste Artigo.

Nos termos do artigo 20 do Regulamento e do parágrafo 4º do Artigo 45 da Instrução CVM 472, os ativos imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos ativos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM 555, ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, o Administrador e o Gestor deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

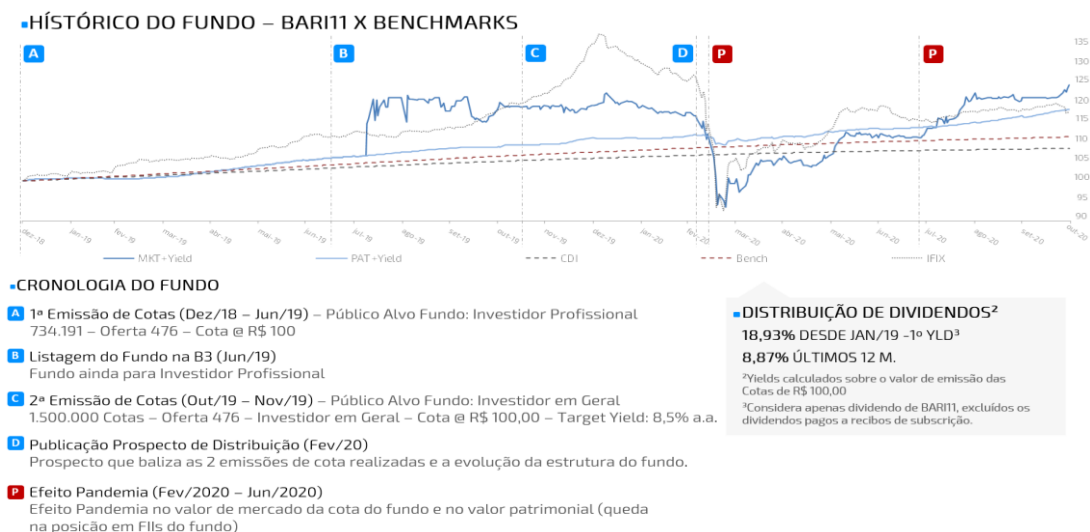
Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimentos em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) CRI e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Breve Histórico do Fundo

Fundo iniciou suas atividades no final de 2018, por meio de sua primeira emissão de cotas em uma oferta restrita de 734.191 cotas, concluída em junho de 2019. Logo após o encerramento desta oferta, o fundo teve suas cotas listadas na Bolsa de Valores de São Paulo, B3. Nesta primeira etapa de sua história, o fundo era destinado exclusivamente a investidores profissionais.

A partir da alocação total dos recursos captados na 1ª Emissão de Cotas, no último trimestre de 2019 o fundo realizou uma 2ª Emissão de Cotas, também por meio de oferta restrita, com a emissão de 1.500.000 novas cotas. Nesta etapa o regulamento do fundo já havia sofrido alguns ajustes, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, incluindo a alteração do público alvo do fundo, que passara a ser Investidores em Geral.

Em fevereiro de 2020 foi publicado um Prospecto de Distribuição balizando as 2 emissões de cotas realizadas até então. Fundo conta hoje em seu passivo com 7.441 investidores.



Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no Artigo 2º do Regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de Taxa de Administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos

por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês ("Taxa de Administração").

Respeitado o limite máximo previsto acima, será destinado ao Administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, a serem pagos nas datas previstas acima, observado o seguinte rateio:

- (i)** 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" abaixo;
- (ii)** 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao custodiante do Fundo pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" abaixo; e
- (iii)** 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao agente de controladoria contratado para a prestação dos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" abaixo.

A remuneração mínima mensal do Administrador, do custodiante e do agente de controladoria, observado o rateio previsto nos itens "i" "ii" e "iii" acima, será realizada conforme os critérios abaixo:

- (i)** R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- (ii)** R\$ 16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item "i", acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000.00,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- (iii)** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

Todos os valores da Taxa de Administração, conforme previstos no Regulamento, serão atualizados anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

A Taxa de Administração, conforme mencionada acima, engloba a remuneração devida à instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, a qual será de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cota, considerando um valor mínimo mensal de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), enquanto o número de Cotistas do Fundo for inferior a 60 (sessenta) Cotistas. Em caso de expansão do volume de Cotistas em número superior a 60 (sessenta) investidores, o valor mínimo mensal da remuneração da instituição Escrituradora passará a ser de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

A remuneração do Gestor, conforme prevista no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, será descontada da Taxa de Administração, cujo pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, sendo certo que o valor devido ao Gestor corresponde à diferença entre a Taxa de Administração total prevista acima, e a remuneração devida ao Administrador, ao custodiante, à instituição Escrituradora e ao agente de controladoria. A remuneração do Gestor não terá montante mínimo mensal.

Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("Benchmark"), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao *Benchmark* no mesmo período ("Taxa de Performance"), e calculado da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \text{Benchmark})]$$

onde,

A_{mc} - Somatória do valor individual de cada ativo pertencente à Carteira do Fundo ("Valor Contábil Ativos") no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o *Valor Contábil Ajustado CRI*.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

*Valor Contábil Ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Valor Contábil Ajustado CRI} = \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

Saldo devedor dos CRI - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

Fator Desconto Individual CRI - Fator de Desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

Fator Desconto Individual CRI

$$= \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$

onde,

Saldo Devedor Crédito – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

Fator Provisão Crédito – Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;
b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;
c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;
d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;
e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;
f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;
g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;
h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;
i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV – Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;
II) LTV maior que 40%: 25%.

onde,

“Loan-To-Value” ou “LTV” - Razão existente entre o valor presente do saldo devedor de determinado crédito imobiliário, a partir da taxa de cessão do mesmo, e o valor de avaliação do imóvel dado como garantia, sendo certo que, para os fins deste Fundo, no cálculo do *Loan-To-Value*, o valor das demais garantias constituídas frente ao crédito imobiliário integrarão o valor de avaliação do imóvel;

e,

A_{ma} – Sempre que houver emissão de novas Cotas, será apurado o valor patrimonial das Cotas na data de encerramento da respectiva oferta, e este valor será adotado como A_{ma} . Para os meses subsequentes, o valor de A_{ma} será ou (a) a somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, ou (b) o valor apurado de $(A_{ma} \times \text{Benchmark})$ no exercício anterior ao observado, descontados os rendimentos contabilizados para distribuição no período, o que for maior entre (a) e (b). Para fins de apuração do valor contábil dos CRI, serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**, conforme definido acima;

e,

Benchmark - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado na carteira do Fundo mensalmente e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil de cada semestre vigente de apuração, considerando-se, para a apuração, os meses de junho e dezembro de cada ano.

Em caso de emissões de novas Cotas, em que o encerramento da oferta seja dentro do intervalo de um período de apuração, serão apuradas duas taxas de performance naquele mês, de forma que até a data de encerramento da oferta (inclusive) será apurada com base no último fechamento (a) ou (b) conforme descrito acima, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da nova oferta, até o fechamento do mês, será apurada com base no valor patrimonial das Cotas no encerramento da respectiva nova oferta. Neste mês de apuração, serão somadas as duas performances apuradas, e provisionadas na carteira do Fundo, conforme acima previsto, para pagamento a partir do encerramento do semestre.

Outras Taxas

Não será cobrada taxa saída do Fundo.

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do referido período de apuração vigente, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição Escrituradora das cotas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Perfil do Administrador

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é líder no mercado em Serviços Fiduciários desde 1995, detendo posição expressiva nos serviços de Administração de Fundos. É administrada por seus diretores, quais sejam: José Alexandre Costa de Freitas, Henrique Sismil e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais

fazem parte da equipe permanente de mais de 150 profissionais, dedicando-se exclusiva e continuamente, há mais de 27 anos, à prestação de serviços fiduciários, tendo participado em mais de 1600 operações no mercado interno, com volume superior a R\$ 390 Bilhões.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados à atividade de distribuição de títulos e valores mobiliários, destacando-se os de agente fiduciário em emissão de debêntures e CRI's, trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, custodiante de valores mobiliários e administrador de fundos de investimento - FIDC (padronizados e não padronizados); FIIs; FIP; FI 555, entre outros.

A Oliveira Trust atua, desde 2001, na administração de fundos estruturados, atuando principalmente na Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração de Fundos de Investimento, em especial Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, Fundos Imobiliários - FIIs e Fundos de Investimento em Participações – FIPs, contando atualmente com uma carteira em operação de 152 Fundos sob administração, em montante superior a R\$ 42,5 bilhões, de 135 fundos sob custódia, em montante superior a R\$ 39 bilhões e de 134 fundos nos quais prestamos os serviços de controladoria, em montante superior a R\$ 38,5 bilhões.

A principal característica da administração fiduciária de fundos de investimento é a gestão não discricionária da carteira, devendo o administrador respeitar as regras de regulamento e dos contratos da estrutura, verificando o cumprimento das obrigações de todos os prestadores de serviços.

A experiência da Oliveira Trust na função de trustee em emissões públicas envolvendo securitização de direitos creditórios tem sido um fator relevante na sua contratação como administradora fiduciária de fundos de investimento.

Perfil do Coordenador Líder

O 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.

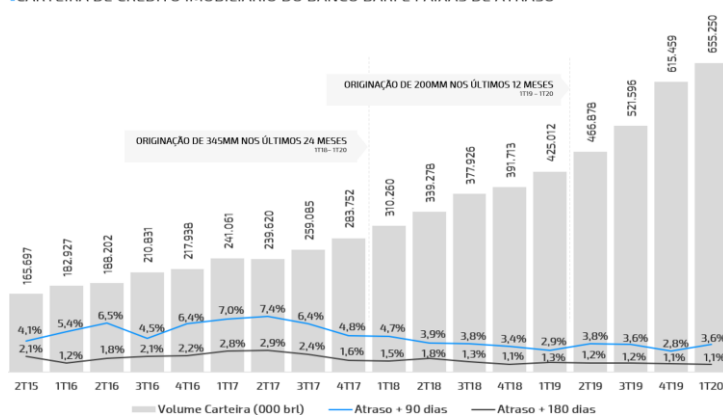
Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Perfil do Gestor

A Bari Asset (Barigui Gestão de Recursos Ltda) é uma gestora focada em produtos estruturados alternativos. A gestora nasceu da junção da experiência, de mais de uma década de atuação, da cadeia de financiamento imobiliário pulverizado (tendo inclusive atuado no desenvolvimento do mercado de capitais para emissões lastreadas em crédito imobiliário) e corporativo do Bari Conglomerado Financeiro com o extenso conhecimento do mercado de capitais de um de seus sócios fundadores, Herculano Aníbal Alves. Ao todo são mais de 1 bilhão de reais em empréstimos concedidos pelo Banco Bari e Bari Hipotecária e mais de 7 bilhões de reais em CRI estruturados pela Bari Securitizadora (com mais de 80 séries emitidas, em diversas estruturas e pluralidade de originadores e estruturadores), somados à experiência de gestão de 10 bilhões de reais em ativos sob gestão do sócio fundador Herculano.

O conhecimento, diligência e prática trazidos pelas frentes de atuação em crédito imobiliário pulverizado no Brasil afora credenciaram o Bari Conglomerado Financeiro na identificação e desenvolvimento de novas oportunidades. A Bari Asset foi criada para oferecer produtos de rentabilidade consistente e coerentes à matriz de risco trabalhada pelo Bari ao longo de sua história (principais executivos do Banco participam dos comitês da Gestora). Isto se dá por meio da ampliação do desenvolvimento de produtos estruturados deste perfil de crédito.

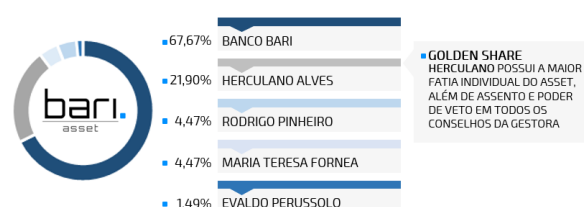
■ CARTEIRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DO BANCO BARI E FAIXAS DE ATRASO



Fonte: Bari Banco

Gestora Iniciou suas atividades em 2017 e no mesmo ano criou um fundo de Renda Fixa para a gestão do caixa das frentes de negócio do Grupo Barigui. Neste mesmo ano iniciou-se os esforços de estruturação da tese de investimento que deu origem ao Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I – FII, cuja primeira emissão de cotas data de dezembro/2018. Aproximadamente 1 ano após a 1ª Emissão, foi realizada uma segunda oferta restrita de cotas para este fundo (2ª Emissão). A partir do final de 2019, com o encerramento do Fundo de Renda Fixa, o patrimônio sob gestão da Bari Asset diz respeito apenas à sua tese imobiliária.

■ ESTRUTURA ACIONÁRIA DA BARI ASSET



Fonte: Bari Asset

■ ESTRUTURA OPERACIONAL BARI ASSET



TIME BARI ASSET

Rodrigo Pinheiro

CEO do Banco Bari e do Conglomerado financeiro, no Asset não possui papel executivo. No entanto como administrador estatutário possui assento nos Conselhos de Investimento e de Compliance & Risco. Anteriormente foi *Head de Equities* do Banco Espírito Santo para países Ibéricos, Fund Manager cobrindo Latam na Old Mutual Asset Managers de Londres e *Equity Research* no BCG Group em Portugal. Economista com MBA na Cranfield Business School no Reino Unido.

Maria Teresa Fornea

Maria Teresa é CEO e fundadora da bcredi, tendo sido por uma década COO do Banco Bari, nos esforços de originação e de gestão dos créditos, e da operação de varejo da Barigui Hipotecária. No Asset não possui papel executivo, no entanto como administrador estatutário possui assento nos Conselhos de Investimento e de Compliance & Risco. Formada em Direito pela UNICURITIBA, possui MBA pela Kellogg School of Management (IL, USA), tendo executado seu *Summer Job* na Equity International (Chicago, IL). Anteriormente, integrou o time de *Wealth Management* do Citibank Brasil, em Curitiba/PR.

Evaldo Perussolo

CFO do Banco Bari e do Conglomerado financeiro, no Asset não possui papel executivo. No entanto como administrador estatutário possui assento nos Conselhos de Investimento e de Compliance & Risco. Formado em Ciências Contábeis pela UFPR e Direito pela Facecla. Anteriormente foi CAO do Banco CNH (Grupo Fiat), além de coordenador contábil da Fiat do Brasil. Evaldo é Diretor Setorial de Securitização na Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança).

Fonte: Bari Asset

Herculano Alves (Diretor de Gestão)

CEO e Diretor de Gestão do Asset. Único sócio independente, sem vínculo societário ou operacional com o Banco Bari e Conglomerado Financeiro. Antes, foi *Head de Renda Variável* da Bradesco Asset Management, Head de Equities no ABN Amro Bank Brasil, Investment Manager no Unibanco e analista de crédito no Banco Bozano Simonsen. Atualmente é membro do conselho de administração da TIM e Marfrig, além de membro dos conselhos fiscais da Cielo, Grendene e Metalúrgica Gerdau. Economista com mestrado pela EAESP – FGV/SP.

Mateus Fogaça (Diretor de Compliance e Risco)

Mateus está há 7 anos à frente do departamento jurídico do Banco Bari e do Conglomerado Financeiro. No Asset, como diretor estatutário, está à frente da área de Compliance & Risco. Formado em Direito pela UENP, com pós em direito imobiliário pela Universidade Positivo, mestrado em Ciência Jurídica pela UENP e MBA em gestão Empresarial pela FGV.

Julien Avril

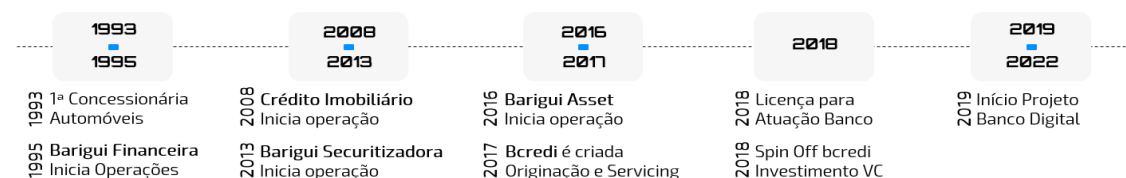
Julien está desde o início das atividades do Asset junto de Herculano no time de Gestão. Foi o Responsável pela Estruturação e Administração dos CRIs emitidos na Bari Sec, nos 4 anos em que esteve à frente do financeiro da Securitizadora. Anteriormente, analista de produtos na CETIP, é formado em Engenharia de Produção pela FEI.

Pedro Klüppel

Pedro foi o primeiro colaborador do Asset, tendo atuado na estruturação da gestora e de todas suas teses de investimento. Atualmente coordena as atividades de Compliance & Risco junto de Mateus, além das atividades de RI. Foi Capital Markets Manager para América do Sul na Cushman & Wakefield. Responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação na XP Investimentos e Asset Manager na Brookfield Shopping Centers. Pedro é Administrador pela EAESP – FGV/SP.

Grupo Barigui é um grupo empresarial de capital familiar do sul do Brasil, com sede em Curitiba. Grupo nasceu a partir de sua área de automóveis, com sua 1ª Concessionária em 1993. Atualmente, o maior grupo automobilístico da região Sul e entre os 5 maiores do país, possui 60 concessionárias, espalhadas por Paraná e Santa Catarina. São mais de 800.000 veículos comercializados por toda sua história, mais de 2.600 colaboradores e hoje representa 15 grandes marcas. O Conglomerado Financeiro nasceu a partir da criação da Barigui Financeira em 1995 e o grupo estendeu sua atuação para: Crédito Imobiliário, Securitização, Gestão de Recursos e demais outros serviços financeiros.

LINHA DO TEMPO – GRUPO BARIGUI



LINHAS DE ATIVIDADE E SOCIETÁRIO



Fonte: Bari Asset

Cinco Principais Fatores de Riscos

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou

desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou 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 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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

A importância do Gestor.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de potencial conflito de interesse.

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, conforme aprovado em 14 de maio de 2019, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, 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, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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 estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de CRI que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos são considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização foi aprovada em 14 de maio de 2019 e dependerá de ratificação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas nos termos da aprovação anterior, sobre ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor,, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 65 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas 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 Cotistas 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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, 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 do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos de mercado

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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

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. 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 em relação aos Ativos. 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 que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas 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 de maneira relevante 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 Ativos podem ser negativamente impactados. 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 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 Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

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 pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando 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, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“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, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as 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, conseqüentemente, 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 e os emissores de títulos 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 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, conseqüentemente, 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

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 não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal 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, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as

características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC 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 emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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 por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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 de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder 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.

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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo 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. Nos termos do descrito no Regulamento, 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 do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, 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 desenquadramento e reenquadramento 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 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 para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (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 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 convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes 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 objeto 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, 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 e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, 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 e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, 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 a rentabilidade dos cotistas.

Risco de potencial conflito de interesse

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, conforme aprovado em 14 de maio de 2019, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, 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, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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 estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de CRI que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos são considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização foi aprovada em 14 de maio de 2019 e dependerá de ratificação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas nos termos da aprovação anterior, sobre ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de

Interesses, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição de (i) LCI; e (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e/ ou (iii) fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; quaisquer destes ativos e que sejam emitidos, administrados, geridos, ou detidos ou emitidos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor ou por fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou Gestor ou pessoas ligadas ao Administrador ou Gestor,, conforme o caso, tanto no mercado primário como secundário.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 65 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

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, o Estudo de Viabilidade, 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 e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o 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 (e) 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 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 parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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 exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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 relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Custodiante 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. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de 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 Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou 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 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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco do Investimento nas Aplicações Financeiras

O Fundo poderá investir em Aplicações Financeiras e tais Aplicações Financeiras, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Aplicações Financeiras serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, 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 que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. 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.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de Ativos Imobiliários em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), 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 ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. 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 prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. 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 relevantes 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 desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão 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. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), 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.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, 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 taxas 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 respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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 que comporão o lastro ou as garantias dos títulos objeto de investimento pelo Fundo. 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 vinculado ao investimento do Fundo.

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

Os rendimentos de valores mobiliários do Fundo vinculados à exploração de imóveis 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. 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 valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de : (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a 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), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode 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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

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 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 ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis 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 revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Terceira Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo 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, galpões e centros de distribuição em certa região, 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 material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, 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, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público

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, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e

o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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 vinculados a investimentos feitos pelo 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo 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")

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 os títulos do Fundo a ele vinculados, 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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 imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas 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.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência 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 do Administrador, do Gestor 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, 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, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo 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. 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 aporem 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. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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 na 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 de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de exposição associados à locação 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 ativos 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 que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, 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 material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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 regulamentam 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.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da

Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Elegibilidade. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que 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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Aplicações Financeiras sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

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.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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 CRI. 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 ativos 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.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos e 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.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 61 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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, conseqüentemente, 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.

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 86 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das 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 Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas 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 sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição 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 Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

TENDO EM VISTA QUE A PRESENTE OFERTA COMPREENDE A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO QUE JÁ SE ENCONTRA EM FUNCIONAMENTO E QUE REALIZOU EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS, OS INVESTIDORES QUE ADERIREM À OFERTA ESTÃO SUJEITOS A SOFRER DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DE SEUS INVESTIMENTOS CASO O PREÇO DE EMISSÃO SEJA SUPERIOR AO VALOR PATRIMONIAL DAS COTAS NO MOMENTO DA REALIZAÇÃO DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O QUE PODE ACARRETER PERDAS PATRIMONIAIS AOS COTISTAS. O FUNDO PODERÁ REALIZAR NOVAS EMISSÕES DE COTAS COM VISTAS AO AUMENTO DE SEU PATRIMÔNIO E FINANCIAMENTO DE INVESTIMENTOS. NESTE SENTIDO, CASO OS COTISTAS NÃO EXERÇAM O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, PODERÁ EXISTIR UMA DILUIÇÃO NA SUA PARTICIPAÇÃO, ENFRAQUECENDO O PODER DECISÓRIO DESTES COTISTAS SOBRE DETERMINADAS MATÉRIAS SUJEITAS À ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Preliminar. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, 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, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Novas Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 Novas Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Terceira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder 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.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, 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.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, bem como da existência de CRI investidos pelo Fundo, dos quais o Administrador é agente fiduciário, situação esta aprovada pelos cotistas do Fundo nos termos da AGE Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, na data deste Prospecto, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, 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.

O Coordenador Líder e o Gestor não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante, além do relacionamento decorrente desta Oferta. Ainda, o Coordenador Líder não atuou em nenhuma distribuição pública de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços do Escriturador, bem como da existência de CRI investidos pelo Fundo, dos quais o Escriturador é agente fiduciário, situação esta aprovada pelos cotistas do Fundo nos termos da AGE Conflito de Interesse, o Escriturador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, na data deste Prospecto, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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 em operações regulares 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 do Auditor Independente com o Administrador

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 do Auditor Independente com o Gestor

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.

ANEXOS

ANEXO I	-	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo
ANEXO II	-	Regulamento vigente do Fundo
ANEXO III	-	Ato do Administrador, que aprovou a Terceira Emissão e a Oferta
ANEXO IV	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO V	-	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO VI	-	Estudo de Viabilidade
ANEXO VII	-	Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472
ANEXO VIII	-	Manual de Exercício de Voto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo,
que aprovou o Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I FII (“Fundo”)
CNPJ/ME nº 29.267.567/0001-00**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 28 de agosto de 2020, às 10 horas, realizada eletronicamente tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas, de forma excepcional, conforme Artigo 31 do Regulamento do Fundo, por meio de comunicação eletrônica encaminhada à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”).
2. **PRESENÇA:** Cotistas do Fundo detentores de 57,8623% da totalidade das cotas em circulação, bem como representantes do Administrador e da **BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“Gestor”).
3. **CONVOCAÇÃO:** Realizada conforme disposto no Regulamento.
4. **MESA:** Presidente: Sr. Pedro Kluppel; Secretário: Sr. Luccas Bartoli.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) a modificação de determinados itens da política de investimento do Fundo, de forma a prever novos critérios de elegibilidade e os ativos alvo a serem adquiridos pelo Fundo, bem como novos limites de enquadramento de cada ativo, conforme Artigo 17 e respectivos parágrafos;
 - (ii) a alteração da regra de cálculo da Taxa de Performance, especialmente a forma de cálculo do valor patrimonial sobre o qual será aplicada a variação do benchmark, este inalterado, conforme Artigo 8º e respectivos parágrafos;
 - (iii) a previsão de que, após a Segunda Emissão, a próxima emissão de novas Cotas que for deliberada sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme condições dispostas no Regulamento, poderá ser em volume financeiro superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato do Administrador que deliberar sobre esta nova emissão, se, cumulativamente, a nova emissão for (i)

primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM no 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM no 400”), e (ii) o montante inicial da Oferta não exceder o limite de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar; e

(iv) ajuste na redação do Regulamento para prever a possibilidade de dispensa do Boletim de Subscrição por documento de aceitação das condições da oferta por investidores, em conformidade com a Deliberação CVM no 860, de 22 de julho de 2020 e corrigir a referência feita no Artigo 30, § 2º, que mencionada incisos não existentes no Artigo 26, §1º, em conformidade com o Art. 20, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

6. DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO: Cientes das hipóteses de impedimento de participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, os Cotistas que votaram por meio de comunicação eletrônica encaminhada ao Administrador, não se declararam impedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

7. DELIBERAÇÕES:

7.1 Detentores de 57,8623% da totalidade das cotas em circulação, votaram, por meio de comunicação eletrônica encaminhada ao Administrador, conforme definido no Edital de Convocação, **a favor das matérias relacionadas nos itens:**

“i” para modificar a política de investimento do Fundo, de modo a adequar a política de investimento do Fundo para ajustar as modalidades de emissão de Ativos Imobiliários de lastro pulverizados conforme ativos disponíveis no mercado de capitais, além de permitir um maior aproveitamento das possibilidades de originação do Gestor em Ativos Imobiliários de lastro não pulverizado, conforme modificações no Artigo 17 do Regulamento e respectivos parágrafos abaixo descritas:

Redação anterior:

***Artigo 17** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador conforme entendimento previsto no artigo 2, parágrafo 3o, I deste regulamento, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no parágrafo 3º, abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”).*

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, o Fundo poderá investir (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido (i) em CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento é realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão (“CRI Seniores”); e (b) até 5% (cinco por cento) do seu Capital Comprometido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão (“CRI Subordinados”), observadas ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pelo fundo, apresentada nos parágrafos a seguir (“Regra Geral”):

[...]

Parágrafo 2º: Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I – os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento; e

II – os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

[...]

Parágrafo 5º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º deste artigo, o Fundo poderá investir até 10% (dez por cento) de seu Patrimônio líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;

II. os CRI poderão apresentar Loan-To-Value máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;

III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);

IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo fundo não poderá ultrapassar o limite de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor do ativo na data da aquisição do mesmo.

[...]

Redação proposta:

Artigo 17 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador conforme entendimento previsto no artigo 2, parágrafo 3o, I deste Regulamento, sendo que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido deverá ser investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no parágrafo 3º, abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, o Fundo poderá investir: (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI que observem as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pelo Fundo descritas nos parágrafos abaixo (“Regra Geral”), podendo ainda aplicar 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento seja realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão (“CRI Seniores”), desde que observada a Regra Geral; e (b) até 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão (“CRI Subordinados” ou “CRI Mezaninos”), independentemente de observação dos critérios da Regra Geral.

Parágrafo 2º: Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I – os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na

modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento; e

II – os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

[...]

Parágrafo 5º: *Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º deste artigo, o Fundo poderá investir até 49% (quarenta e nove por cento) de seu Patrimônio Líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, considerado neste percentual CRI Subordinados e CRI Mezaninos e seus respectivos limites previstos no Parágrafo 1º deste artigo, ressalvado o limite de até 30% (trinta por cento) para o inciso V deste Parágrafo, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:*

I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;

II. os CRI poderão apresentar Loan-To-Value máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;

III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);

IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo Fundo não poderá ultrapassar o limite de concentração em relação à contraparte obrigada ou coobrigada da liquidação financeira do lastro do respectivo ativo, conforme regulamentação aplicável; e;

V. os créditos que lastreiam os CRI contenham outras garantias juridicamente possíveis que não a alienação fiduciária de imóvel;

[...]

Parágrafo 10º: *O Fundo poderá fazer alocações temporárias em ativos diversos, sejam eles Ativos Imobiliários ou não, a fim de utilizar o caixa disponível, e ficar desenquadrado nos limites previstos neste Artigo, por até 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada nova emissão, sendo que no 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia deverá ser verificado o correto enquadramento de cada um dos limites previstos neste Artigo.*

“iii” para a inclusão de condições específicas que deverão ser observadas na próxima emissão de novas Cotas que for deliberada sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, após a Segunda Emissão, para prever a possibilidade de aprovação de nova emissão por Ato do Administrador, em volume financeiro superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao Ato do Administrador que deliberar sobre esta nova emissão, se, cumulativamente, a nova emissão for (i) primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM no 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM no 400”), e (ii) o montante inicial da Oferta não exceder o limite de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar, conforme modificações no Artigo 41 do Regulamento e respectivos parágrafos abaixo descritas:

Redação anterior:

Artigo 41 *Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, de modo a atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Segunda Emissão”).*

[...]

Parágrafo 2º: *A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas (“Nova Emissão”) será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:*

I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (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 - Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido aos cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 dias úteis.

III - Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

Parágrafo 3º: *Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.*

Redação proposta:

Artigo 41 *Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, de modo a atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Segunda Emissão”).*

[...]

Parágrafo 2º: *Após a Segunda Emissão, a próxima emissão de novas Cotas que for deliberada nos termos do parágrafo 1º acima, poderá deixar de observar o limite de volume financeiro previsto no item ii) do parágrafo 1º acima, se, cumulativamente, a nova emissão for i) objeto de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), e ii) até o limite de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar.*

Parágrafo 3º: *A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas (“Nova Emissão”) será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:*

I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (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 - Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido aos cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 Dias Úteis.

III - Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

Parágrafo 4º: *Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.*

“iv” para a atualização da redação do Regulamento, conforme recente deliberação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para prever a possibilidade de dispensa do Boletim de Subscrição por documento de aceitação das condições da oferta por investidores, em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020 e corrigir a referência feita no Artigo 30, § 2º, que mencionada incisos não existentes no Artigo 26, §1º, em conformidade com o Art. 20, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme modificações no Artigo 38 e seus parágrafos, bem como nos Artigos 42 e 44, abaixo descritas:

Redação anterior:

Artigo 38 *As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.*

[...]

Parágrafo 5º: *No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.*

Parágrafo 6º: *A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas,*

conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

[...]

Parágrafo 10: *O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.*

[...]

Artigo 42 *No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela (s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:*

[...]

Artigo 44 *A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3.*

Redação proposta:

Artigo 38 *As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.*

[...]

Parágrafo 5º: *No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.*

Parágrafo 6º: *A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.*

[...]

Parágrafo 10: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

[...]

Artigo 42 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

[...]

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3.

7.2 Detentores de 36,3297% da totalidade das cotas em circulação, votaram, por meio de comunicação eletrônica encaminhada ao Administrador, conforme definido no Edital de Convocação, **a favor da matéria relacionada no item “ii” para:** a alteração da regra de cálculo da Taxa de Performance, especialmente a forma de cálculo do valor patrimonial sobre o qual será aplicada a variação do *benchmark*, este inalterado, que passará a vigor para as Emissões subsequentes, conforme modificações no Artigo 8º do Regulamento e seus respectivos parágrafos abaixo descritas:

Redação anterior:

Artigo 8º Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano (“Benchmark”), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao Benchmark no mesmo período (“Taxa de Performance”), e calculado da seguinte forma:

[..]

A_{ma}- Somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o

capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**.

$$A_{ma} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas} + \text{Capital Integralizado}$$

onde,

Valor Contábil Ativos* - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI.

Capital Integralizado - Volume financeiro integralizado no Fundo no período de apuração corrente.

e,

Benchmark - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 1º: O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado mensalmente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil do período vigente de apuração até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao período de apuração.

Parágrafo 2º: Não haverá cobrança de Taxa de Performance quando a A_{mc} do período corrente de apuração for inferior à A_{mc} por ocasião da última cobrança efetuada.

Parágrafo 3º: O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance terá início no 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, a ser comunicado pelo Administrador, utilizando a A_{mc} desta data, e se encerrará no último Dia Útil de junho de 2019.

Parágrafo 4º: Considera-se Dia Útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Redação proposta:

Artigo 8º Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano (“Benchmark”), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao Benchmark no mesmo período (“Taxa de Performance”), e calculado da seguinte forma:

[..]

A_ma- Sempre que houver emissão de novas Cotas, será apurado o valor patrimonial das Cotas na data de encerramento da respectiva oferta, e este valor será adotado como **A_ma**. Para os meses subsequentes, o valor de **A_ma** será ou (a) a somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, ou (b) o valor apurado de $(A_ma \times \text{Benchmark})$ no exercício anterior ao observado, descontados os rendimentos contabilizados para distribuição no período, o que for maior entre (a) e (b). Para fins de apuração do valor contábil dos CRI, serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**, conforme definido acima.

e,

Benchmark - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 1º: O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado na carteira do Fundo mensalmente e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil de cada semestre vigente de apuração, considerando-se, para a apuração, os meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º: Em caso de emissões de novas Cotas, em que o encerramento da oferta seja dentro do intervalo de um período de apuração, serão apuradas duas taxas de performance naquele mês, de forma que até a data de encerramento da oferta (inclusive)

será apurada com base no último fechamento (a) ou (b) conforme descrito acima, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da nova oferta, até o fechamento do mês, será apurada com base no valor patrimonial das Cotas no encerramento da respectiva nova oferta. Neste mês de apuração, serão somadas as duas performances apuradas, e provisionadas na carteira do Fundo, conforme acima previsto, para pagamento a partir do encerramento do semestre

Parágrafo 3º: *Considera-se Dia Útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).*

8. **CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO:** As deliberações acima aprovadas foram incorporadas ao Regulamento, cuja versão consolidada encontra-se anexa a esta Ata (“Anexo I”).
9. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a assembleia foi suspensa pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, revista, aprovada e assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

Pedro Kluppel
- Presidente -

Luccas Bartoli
- Secretário -

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	4
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	4
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	10
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO V - DA GESTÃO	16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	18
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO	18
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	19
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	24
CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	27
CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	32
CAPÍTULO XII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO....	35
CAPÍTULO XIII - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	43
CAPÍTULO XVI - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	44
CAPÍTULO XVII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	44
CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS	48

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: O Fundo tem por objeto o investimento em (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá investir em a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (“BACEN”); b) Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional (“Aplicações Financeiras”). Os ativos mencionados nos itens “b”, “c”, e “d” deverão ter liquidez correspondente às necessidades de liquidez do Fundo, de acordo com critérios estabelecidos pelo Gestor, conforme o disposto na política de investimentos do Fundo prevista no presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), que será responsável também pelas atividades de custódia e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pelo Administrador.

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto no Artigo 1º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento. A referida seleção deverá ser orientada pela Gestora do Fundo;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- 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 de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios da empresa de auditoria independente, a ser contratada pelo Fundo (“Auditor Independente”) e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

IV - 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 II até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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 responsabilidade de tais terceiros;

XIII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIV - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;

XV - deliberar sobre a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

XVI - informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e

XVII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, 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
- d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XV Parágrafo 3º do artigo 2º, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, 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 participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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, observado o Artigo 19, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: As atividades de gestão da Carteira de Investimentos do Fundo serão exercidas pelo Gestor, de acordo com as atribuições constantes no Capítulo V deste Regulamento. As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Gestor, porém a seleção dos bens e direitos que comporão o Patrimônio do Fundo será de responsabilidade do Administrador, mediante orientação da Gestora.

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no Artigo 2º deste Regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de Taxa de Administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º: Respeitado o limite máximo previsto no *caput* do artigo 6º, acima, será destinado ao Administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, a serem pagos nas datas previstas no *caput* do artigo 6º deste Regulamento, observado o seguinte rateio:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo;
- (ii) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao custodiante do Fundo pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo; e
- (iii) 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao agente de controladoria contratado para a prestação dos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º: A remuneração mínima mensal do Administrador, do custodiante e do agente de controladoria, observado o rateio previsto nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 1º deste artigo 6º, será realizada conforme os critérios abaixo:

- (i) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

- (ii) R\$ 16.700,00 (dezesesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item “i”, acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- (iii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 3º: Todos os valores da Taxa de Administração, conforme previstos neste artigo 6º e seus parágrafos acima, serão atualizados anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração, conforme mencionada no *caput* deste artigo 6º, engloba a remuneração devida à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, a qual será de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cota, considerando um valor mínimo mensal de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), enquanto o número de Cotistas do Fundo for inferior a 60 (sessenta) Cotistas. Em caso de expansão do volume de Cotistas em número superior a 60 (sessenta) investidores, o valor mínimo mensal da remuneração da instituição escrituradora passará a ser de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo 5º: Para os fins deste Regulamento, considera-se “Patrimônio Líquido”, a soma do disponível, acrescido do valor dos investimentos feitos pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, em Aplicações Financeiras, ou nas demais modalidades permitidas neste Regulamento (“Carteira de Investimentos do Fundo” ou “Carteira”), e dos valores a receber, menos as exigibilidades;

Artigo 7º A remuneração do Gestor, conforme prevista no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, será descontada da Taxa de Administração, cujo pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, sendo certo que o valor devido ao Gestor corresponde à diferença entre a Taxa de Administração total prevista no *caput* do artigo 6º, acima, e a remuneração devida ao Administrador, ao custodiante, à instituição escrituradora e ao agente de controladoria. A remuneração do Gestor não terá montante mínimo mensal.

Artigo 8º Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”)

acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("Benchmark"), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao *Benchmark* no mesmo período ("Taxa de Performance"), e calculado da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \text{Benchmark})]$$

onde,

A_{mc} - Somatória do valor individual de cada ativo pertencente à Carteira do Fundo ("Valor Contábil Ativos") no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o *Valor Contábil Ajustado CRI*.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

*Valor Contábil Ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Valor Contábil Ajustado CRI} = \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

Saldo devedor dos CRI - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

Fator Desconto Individual CRI - Fator de Desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Fator Desconto Individual CRI} = \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$

onde,

Saldo Devedor Crédito – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

Fator Provisão Crédito - Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;
b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;
c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;
d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;
e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;
f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;
g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;
h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;
i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV - Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;
II) LTV maior que 40%: 25%.

onde,

“Loan-To-Value” ou “LTV” - Razão existente entre o valor presente do saldo devedor de determinado crédito imobiliário, a partir da taxa de cessão do mesmo, e o valor de avaliação do imóvel dado como garantia, sendo certo que, para os fins deste Fundo, no cálculo do *Loan-To-Value*, o valor das demais garantias constituídas frente ao crédito imobiliário integrarão o valor de avaliação do imóvel;

e,

A_{ma} – Sempre que houver emissão de novas Cotas, será apurado o valor patrimonial das Cotas na data de encerramento da respectiva oferta, e este valor será adotado como A_{ma} . Para os meses subsequentes, o valor de A_{ma} será ou (a) a somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, ou (b) o valor apurado de $(A_{ma} \times$

Benchmark) no exercício anterior ao observado, descontados os rendimentos contabilizados para distribuição no período, o que for maior entre (a) e (b). Para fins de apuração do valor contábil dos CRI, serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**, conforme definido acima;

e,

Benchmark - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 1º: O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado na carteira do Fundo mensalmente e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil de cada semestre vigente de apuração, considerando-se, para a apuração, os meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º: Em caso de emissões de novas Cotas, em que o encerramento da oferta seja dentro do intervalo de um período de apuração, serão apuradas duas taxas de performance naquele mês, de forma que até a data de encerramento da oferta (inclusive) será apurada com base no último fechamento (a) ou (b) conforme descrito acima, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da nova oferta, até o fechamento do mês, será apurada com base no valor patrimonial das Cotas no encerramento da respectiva nova oferta. Neste mês de apuração, serão somadas as duas performances apuradas, e provisionadas na carteira do Fundo, conforme acima previsto, para pagamento a partir do encerramento do semestre.

Parágrafo 3º: Considera-se Dia Útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Artigo 9º O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 10 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste 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.

Parágrafo 8º: 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, 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.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Artigo 11 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.054.901/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 - Pinheiros (“Gestor”). O Gestor terá a responsabilidade de orientar o Administrador a respeito da seleção dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras.

Parágrafo 1º: Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos Imobiliários e de Aplicações Financeiras integrantes da Carteira do Fundo observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pelo Administrador e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo do disposto acima compete ao Gestor:

- I - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;
- II - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras;
- III - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;

IV - Assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras, em nome do Fundo;

V - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras detidas pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas; e

VI - Reinvestir os recursos gerados pelos investimentos realizados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, em especial na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”) e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Artigo 12 Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor (“Contrato de Gestão”):

I - Identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II - Celebrar os contratos, 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;

III - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e às Aplicações Financeiras integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Parágrafo 2º abaixo;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do Fundo;

VII - Cumprir todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

VIII - Recomendar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Parágrafo 2º: Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 13 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 14 O serviço de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderá ser prestado pelo Administrador ou poderá ser prestado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador em nome do Fundo.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 16 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações

Financeiras que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 17 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador conforme entendimento previsto no artigo 2, parágrafo 3º, I deste Regulamento, sendo que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido deverá ser investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no parágrafo 3º, abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, o Fundo poderá investir: (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI que observem as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pelo Fundo descritas nos parágrafos abaixo (“Regra Geral”), podendo ainda aplicar 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento seja realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão (“CRI Seniores”), desde que observada a Regra Geral; e (b) até 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão (“CRI Subordinados” ou “CRI Mezaninos”), independentemente de observação dos critérios da Regra Geral.

Parágrafo 2º: Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I - os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento; e

II - os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime

fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

Parágrafo 3º: Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pelo Fundo, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI (“Critérios de Elegibilidade”):

- I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos deste parágrafo 3º, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;
- II. os créditos imobiliários poderão ser originados de operação de cessões de créditos, lastro de CRI, na qual se opere a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito (“Operações True Sale”), ou de operações de cessão de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente e/ou originador dos créditos;
- III. o *Loan-To-Value* máximo dos créditos imobiliários deverá observar os critérios abaixo, e dependerá da espécie da operação que o originou, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 80% / Operações Coobrigadas: 100%
Comercial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 70% / Operações Coobrigadas: 90%
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 80%
Empréstimo com Garantia Imobiliária	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 60%

- IV. os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;

V. os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo “habite-se”, “Termo de Verificação de Obras - TVO” ou documento equivalente devidamente expedido; e

VI. os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: (a) até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) acima do montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) Os índices máximos previstos neste inciso VI serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

Parágrafo 4º: Os custos de emissão dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

I. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;

II. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e

III. na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

Parágrafo 5º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º deste artigo, o Fundo poderá investir até 49% (quarenta e nove por cento) de seu Patrimônio Líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, considerado neste percentual CRI Subordinados e CRI Mezaninos e seus respectivos limites previstos no Parágrafo 1º deste artigo, ressalvado o limite de até 30% (trinta por cento) para o inciso V deste Parágrafo, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;

II. os CRI poderão apresentar *Loan-To-Value* máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;

III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);

IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo Fundo não poderá ultrapassar o limite de concentração em relação à contraparte obrigada ou coobrigada da liquidação financeira do lastro do respectivo ativo, conforme regulamentação aplicável; e;

V. os créditos que lastreiam os CRI contenham outras garantias juridicamente possíveis que não a alienação fiduciária de imóvel;

Parágrafo 6º: O Fundo poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.

Parágrafo 7º: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, observados os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 8º: Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste Capítulo VIII, poderão eventualmente compor a Carteira de Investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo.

Parágrafo 9º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 10º: O Fundo poderá fazer alocações temporárias em ativos diversos, sejam eles Ativos Imobiliários ou não, a fim de utilizar o caixa disponível, e ficar desenquadrado nos limites previstos neste Artigo, por até 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada nova emissão, sendo que no 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia deverá ser verificado o correto enquadramento de cada um dos limites previstos neste Artigo.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado, ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Nos termos do artigo 34, § 2º, consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado.

Parágrafo 4º: Foi aprovada em Assembleia Geral, realizada no dia 14 de maio de 2019, a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os seguintes critérios referentes ao ativo:

I - sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;

II - apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;

III - caso emitidos pela Barigui Securitizadora S.A. (CNPJ. 10.608.405/0001-60), empresa parte ligada ao Gestor, devem fazer parte da 1ª Emissão, sendo possível a aquisição dentro do intervalo da 60ª série até a 300ª série;

IV - sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuírem remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);

V - apresentem spread mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;

VI - apresentem spread mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e

VII - sejam compatíveis à política de investimento do fundo.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários;

II - moeda corrente nacional; e

III - Aplicação Financeiras.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, a serem adquiridos pelo Fundo, deverão, com base na natureza do lastro, respeitar os seguintes limites em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	Limite em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
Residencial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido
Comercial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido
Loteamento Financiamento à Aquisição	40% do Patrimônio Líquido

Empréstimos com Garantia Real Imobiliária	60% do Patrimônio Líquido
--	---------------------------

Parágrafo 4º: Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, deverão obedecer aos seguintes limites máximos de concentração geográfica em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:

Região Sul	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%
Região Sudeste	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%
Região Centro-Oeste	Capitais: 40% Região Metropolitana: 20% Interior: 10%
Região Norte	Capitais: 20% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%
Região Nordeste	Capitais: 30% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%

Artigo 20 Os Ativos Imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada (“Laudo de Avaliação”).

Artigo 21 O Gestor 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. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.bariguiasset.com.br.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, observado o Artigo 17, Parágrafo 10º, deste Regulamento, deverá ser aplicada em:

- I. Aplicações Financeiras; e
- II. Moeda Corrente Nacional.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 23 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 24 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II - alteração do Regulamento;
- III - destituição ou substituição do Administrador, e escolha do respectivo substituto;
- IV - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

V - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VI - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

VII - eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

VIII - alteração do prazo de duração do Fundo;

IX - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e

X - alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação 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) da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) de redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 2º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 3º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 4º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 3º, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 59, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 59, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27, acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, IX e X do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I - o Administrador e/ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

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.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II - no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 8º: O Cotista do Fundo que detiver Cotas em montante superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo, e seja parte ligada a uma companhia securitizadora ou *servicer* de crédito, não terá direito a voto decorrente da titularidade de Cotas que exceder ao limite de 10% (dez por cento) estabelecido neste parágrafo.

Artigo 31 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item IX, do artigo 26, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 34 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista do Fundo;

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

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.

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) 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 de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 41 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 de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, 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 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 dos 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 nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

f) exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) 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 artigo 35, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos 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 artigo 35, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 36 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 37 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 38 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, devendo ser subscritas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Parágrafo 3º: Atingido o montante mínimo indicado acima, o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

Parágrafo 4º: As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Oferta Restrita"), a qual será realizada e liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta Restrita.

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e o Compromisso de

Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 7º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 8º: Na emissão de Cotas da 1ª Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 9º: Na 1ª Emissão não haverá valor mínimo e valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11: As Cotas serão admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto à instituição escrituradora, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 41 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, de modo a atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Segunda Emissão”).

Parágrafo 1º: Ainda no intuito de atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá deliberar, sem a necessidade prévia de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, emissões de cotas subsequentes à Segunda Emissão no montante total de até R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos mil reais), desde que: (i) o Fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários (que para este fim não englobam LCIs), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

Parágrafo 2º: Após a Segunda Emissão, a próxima emissão de novas Cotas que for deliberada nos termos do parágrafo 1º acima, poderá deixar de observar o limite de volume financeiro previsto no item ii) do parágrafo 1º acima, se, cumulativamente, a nova emissão for i) objeto de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), e ii) até o limite de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar.

Parágrafo 3º: A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas (“Nova Emissão”) será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (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 - Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido aos

cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 Dias Úteis.

III - Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

Parágrafo 4º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 42 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

IV - condições para integralização de Cotas; e

V - termo de obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme aplicável.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 45 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

Artigo 46 Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no mercado secundário, nos termos do parágrafo 11, do artigo 38 deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º: A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 47 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 48 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 49 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 50 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de amortização das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 51 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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 8º: 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.

Parágrafo 9º: Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 52 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração e eventuais honorários e despesas relacionadas à contratação de consultores de investimentos.

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 53 O Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira do Fundo;

III - pagamento de rendimentos aos Cotistas; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 54 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 55 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 56 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVI - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 57 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Parágrafo 2º: O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do referido período de apuração vigente, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 58 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Telefone: (21) 3514-0000

Artigo 59 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) 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.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 60 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações 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.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Administrador;

IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Artigo 61 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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.

Artigo 62 O Administrador exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seus cotistas, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a Carteira do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 64 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

ANEXO III

Ato do Administrador, que aprovou a Terceira Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Handwritten signature

5 RTD-RJ 04.09.2020
PROTOCOLO 995527

ATO DO ADMINISTRADOR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ/ME nº 29.267.567/0001-00

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob nº 29.267.567/0001-00 ("Fundo"), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Com fundamento no artigo 41, §1º e 2º, do Regulamento do Fundo, aprovar a terceira emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão"), para subscrição, mediante oferta pública, com as seguintes características ("Oferta"):
 - a) Quantidade de cotas emitidas: 2.000.000 (dois milhões) de cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido ("Novas Cotas");
 - b) Preço de emissão das Novas Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
 - c) Valor da emissão: inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar as cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária, com as quais a 3ª Emissão pode chegar a um valor total de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
 - d) Aplicação Mínima Inicial: o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor e R\$25 930,00 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto da Oferta.
 - e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na 3ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da");

995527-5ºRTD

Custas: R\$
Total
226,77



Emol 141,86; Feij 32,08; RTD 21,80; Fundperj 6,95; Funperj
6,95; Funarpen 5,56; Jssgn 7,48
Registrado, microfilmado e digitalizado em 04/09/2020

DOCS - 10846524v1

Handwritten signature

Oferta”), correspondente a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Novas Cotas. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido). Nesta hipótese, as Novas Cotas não subscritas durante o Período de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) serão canceladas pelo Administrador, que deverá, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido no Prospecto da Oferta), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação (conforme definido no Prospecto da Oferta), com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação (conforme definido no Prospecto da Oferta). Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Mínimo da Oferta durante o Período de Distribuição, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), conforme Critérios de Restituição de Valores (na forma como definido no prospecto da Oferta), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão a que haja colocação: (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Distribuição ou (b) de uma quantidade igual ou maior que ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das cotas indicadas no boletim de subscrição ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente colocadas e o número de cotas originalmente ofertadas. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima. Caso o Investidor indique o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dispostos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de cotas por parte do Cotista (ou terceiro cessionário) que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

f) Lote Adicional: nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) cotas, correspondente a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Cotas do Lote Adicional”). As

cotas do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

g) Séries: a 3ª Emissão será efetuada em série única;

h) Forma e integralização: todas as cotas da 3ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

i) Taxa de ingresso: não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 3ª Emissão de Cotas;

j) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

k) Público alvo: A Oferta terá como público Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais (os quais, considerados em conjunto são denominados “Investidores”), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Entende-se (i) por “Investidores Institucionais”: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem o Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS); e (ii) “Investidores Não Institucionais”: Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas;

l) Prazo de distribuição: de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de até 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição (“Anúncio de Início”), ou até a data de publicação do



5 RTD-RJ 04.09.2020
PROTOCOLO 995527

anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

m) Características, vantagens e restrições das Novas Cotas: As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão 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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados;

n) Registro da emissão: a 3ª Emissão será objeto de registro na CVM, de acordo com o artigo 10 da Instrução CVM 472 e o artigo 7º da Instrução CVM 400;

o) Plano de Distribuição: observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição previsto no Prospecto da Oferta e adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: **1)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **2)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **3)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder;

p) Negociação das Cotas: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;

q) Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de cotas, equivalente a 0,89517861275. A quantidade máxima de cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3 ou do Escriturador, observadas as condições e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador descritos nos documentos da Oferta;

r) Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Não haverá abertura de prazo para

DOCS - 10846524v1



exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência;

s) Destinação dos recursos: Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aplicação nos Ativos Imobiliários, de acordo com o previsto no Regulamento, respeitados os Critérios de Elegibilidade, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o estabelecido no prospecto e na política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo;

t) Critério utilizado para a fixação do valor das cotas: as perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 41, parágrafo 3º, inciso I do Regulamento;

u) Demais termos e condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10, da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro da 3ª Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, para atuar como Coordenador Líder da Oferta ("**XP Investimentos**" ou "**Coordenador Líder**").

3.1. Até a data de obtenção de registro da Oferta, poderão ser convidadas outras Instituições Intermediárias à participação de consórcio com o fim específico de distribuir as referidas cotas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 400/03 ("**Participantes da Oferta**").

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Paulo Henrique Amaral
Procurador

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2020.

Alan Russo Naiman
Procurador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Testemunhas:

1. [Assinatura]
Nome: Lucas Edson de M. Silva
CPF: 02.332.886/0001-04

2. [Assinatura]
Nome: FERNANDA ROCHA MEIRELES ANDRADE
CPF: 159.762.849-93

0502.90.00 05-073 2
552229 0J0201034



ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**, inscrito no CNPJ nº 29.267.567/0001-00, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo") por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Rivia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pelo Administrador em 29 de novembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 109903, em 30 de novembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo"), e posteriormente, em 25 de junho de 2018 foi celebrado "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rivia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" que, entre outras matérias, alterou a razão social do Fundo para a sua atual. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de agosto de 2020 ("Regulamento"). Em 2 de setembro de 2020, o Administrador aprovou, por meio do ato do administrador, os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("Ato do Administrador"), administrado **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;



- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("Prospecto"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por
BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781
Dados: 2020.11.09 15:11:06 -03'00'

FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por
FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2020.11.09 15:11:34 -03'00'

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V

Declaração do Administrador, 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

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 29.267.567/0001-00 ("Fundo"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Rivia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pelo Administrador em 29 de novembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 109903, em 30 de novembro de 2017 ("Instrumento de Constituição do Fundo"), e posteriormente, em 25 de junho de 2018 foi celebrado "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rivia – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" que, entre outras matérias, alterou a razão social do Fundo para a sua atual. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de agosto de 2020 ("Regulamento"). Em 2 de setembro de 2020, o Administrador aprovou, por meio do ato do administrador, os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("Ato do Administrador"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

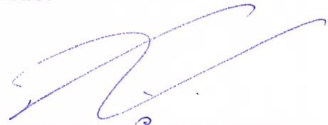
- (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas por ocasião do arquivamento do Prospecto, bem como as fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e



suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Nome: Alan Russo Najman
Cargo: Procurador

Nome: Paulo Henrique Amaral Sá
Cargo: Procurador

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Desenvolvido em 05 de Novembro de 2020 pela BARIGUI GESTÃO de RECURSOS LTDA

O estudo de viabilidade a seguir ("Estudo de Viabilidade") foi desenvolvido pela Barigui Gestão de Recursos LTDA em 05 de novembro de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo, após o início do processo de alocação dos recursos oriundos da 3ª emissão de cotas.

O desenvolvimento deste estudo se baseou em premissas econômico-financeiras de diversas fontes a partir de dados históricos, assim como projeções futuras de alguns indicadores pelo Gestor e por terceiros. Os resultados obtidos pelo fundo podem ser diferentes dos apresentados neste estudo, inclusive ocasionar perdas para o cotista. **Sob nenhuma hipótese este estudo deverá ser considerado como garantia ou promessa de rentabilidade futura ou rendimento pré-determinado.** A Gestora, o Administrador, o Coordenador Líder ou qualquer outro participante da oferta não poderão ser responsabilizados por qualquer evento ou fato que venha afetar as projeções adotadas para este estudo. É recomendável que este prospecto seja lido cuidadosa e atentamente, em especial a seção de "Fatores de Risco", antes da decisão de investimento, uma vez que Investidores interessados em subscrever cotas do fundo estarão sujeitos aos riscos ali descritos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade Futura.

No último trimestre de 2019, a China reportou o primeiro caso de COVID-19, doença causada por mutação do corona vírus, de rápida disseminação e contágio. Em curto espaço de tempo, observou-se o surgimento de novos focos de contágio fora da Ásia, com grandes centros europeus tendo seus sistemas de saúde muito próximos de colapso. Ainda no primeiro trimestre de 2020 também foi observado o registro do vírus em solo americano, com os primeiros casos confirmados na América do Norte e na sequência no restante da América Latina.

Diante do ineditismo de comportamento do vírus, da aceleração da curva de contágio e da tentativa de "achatamento" da mesma, globalmente medidas de distanciamento social, quarentena e restrição de funcionamento de atividades não essenciais foram orientadas e tomadas por diversas nações, incluindo o Brasil. Como desdobramentos destas ações, as projeções de consumo, emprego e renda no mundo todo foram reavaliadas com impactos contundentes nos mercados financeiros, inclusive brasileiro.

Em reação aos efeitos causados pela pandemia, foram observadas medidas advindas do governo federal, banco central e outras autarquias competentes ao mercado financeiro e bancário de modo a atenuar a fragilização da situação socioeconômica do país. Alguns mercados sofreram impactos mais severos que outros.

Dentro do mercado imobiliário os maiores impactos foram registrados nos ativos do tipo shopping centers, impedidos de funcionar por certo período, e locação de unidades comerciais (escritórios), com a adoção, ao menos provisória, do trabalho remoto (home office) em muitas empresas. No mercado de crédito imobiliário observou-se intenso movimento por parte dos grandes bancos em ofertar alternativas de ajuste dos contratos

junto a devedores, com carência de algumas parcelas, alongamento dos prazos do crédito, entre outras medidas. Algumas destas também foram adotadas no mercado de capitais de modo a adequar o compromisso de pagamento de títulos lastreados em créditos imobiliários à pontualidade das condições financeiras de devedores em virtude da pandemia.

Este Estudo se divide em 5 partes: Características Atuais do Fundo, Premissas de Receita, Premissas de Despesa, Premissa Indicadores Econômico-Financeiros e Projeção de Fluxo de Caixa.

CARACTERÍSTICAS ATUAIS DO FUNDO

Em 30 de Outubro de 2020

Cotas Emitidas: 2.234.191

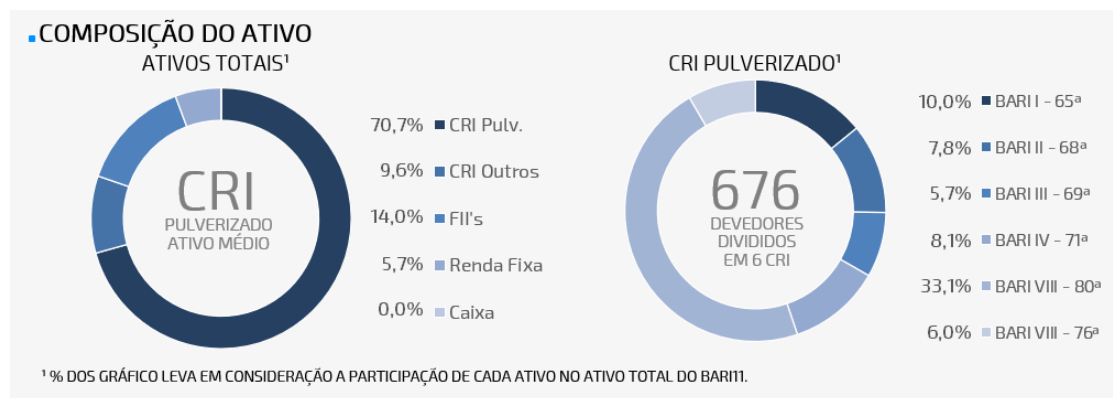
PRINCIPAIS INFORMAÇÕES GERAIS

Código Negociação B3	BAR111
Taxa de Administração	1,305% a.a. sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o Benchmark
Benchmark	CDI + 1,50% a.a.
Patrimônio Líquido (30/10/2020)	R\$ 224.155.256,11
Valor a Mercado da Cota (30/10/2020)	R\$ 108,25
Número de Cotistas	7.441

Fonte: Oliveira Trust e Broadcast

FOTOGRAFIA DO ATIVO DO FUNDO

Patrimônio do fundo encontra-se na prática 100% alocado, com apenas 3,8% de seu Patrimônio Líquido em disponibilidades líquidas, alocado em Operações Compromissadas lastreadas em Títulos Públicos. Foi utilizada a expressão “disponibilidades líquidas” pois o montante alocado neste tipo de operação é maior, no entanto, o fundo possui despesas e dividendos a pagar já provisionados, que obrigam uma alocação temporária em ativos de liquidez condizente com seu horizonte de realização.



Fonte: Oliveira Trust

■ CARTEIRA DE ATIVOS

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA
1	Core	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	22.843.737	10,00%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.922.039	7,84%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	12.986.602	5,68%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.593.916	8,14%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476
5	Core	CRI	Bari V - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	75.587.298	33,07%	IGPM +	10,08%	Primário	jan/44	476
6	Core	CRI	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	13.612.239	5,96%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.227.141	5,35%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476
8	Core	CRI	Perini¹	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.761.806	1,21%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476
9	Core	CRI	Mateus¹	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.872.622	3,01%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCRT1	FII de CRI	8.768.444	3,84%	-	5,50%	Secundário	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.206.241	2,72%	-	7,00%	Secundário	-	-
12	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.310.577	1,89%	-	8,00%	Secundário	-	-
13	Dinâmico	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	6.870.600	3,01%	-	9,00%	Primário	-	400
14	Dinâmico	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.155.731	1,38%	-	8,50%	Primário	-	476
15	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIPI1	FII de CRI	2.757.587	1,21%	-	8,96%	Primário	-	400
16	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	13.058.628	5,71%	CDI%	98,00%	-	-	-

*Taxa de juros apresentada reflete a taxa de aquisição do título

*Taxa apresentada para os FIIs representa o yield nominal anual esperado a partir do preço médio de aquisição das cotas e as projeções do ativo de cada veículo

■ COMPOSIÇÃO CRI DE LASTRO PULVERIZADOS

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



39,8% ■ de 0 a 250k R\$
34,1% ■ de 250k a 500k R\$
10,4% ■ de 500k a 750k R\$
2,9% ■ de 750k a 1000k R\$
12,8% ■ > de R\$ 1.000k R\$

CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

13% 10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
18% 20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
0,1% MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL PELO TOTAL CARTEIRA

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



84,5% ■ Fin. Aquisição
15,5% ■ Crédito Garantia Imobiliária

REGIÃO GEOGRÁFICA



15,1% ■ Sul
76,7% ■ Sudeste
5,4% ■ Centro-Oeste
0,1% ■ Norte
2,7% ■ Nordeste

PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



69,7% ■ Residencial
30,2% ■ Comercial
0,1% ■ Loteamento

CONCENTRAÇÃO GEOGRÁFICA

43% CAPITAL SE CRÉDITOS LOCALIZADOS EM CAPITAIS DA REGIÃO SUDESTE
20% REGIÃO METROPOLITANA SE CRÉDITOS LOCALIZADOS EM REGIÕES METROPOLITANAS DAS CAPITAIS DA REGIÃO SUDESTE

LOAN TO VALUE (LTV) DA CARTEIRA

65% LTV MÉDIO DA CARTEIRA

LTV COMPOSTO PELA RAZÃO ENTRE O SALDO DEVEDOR DO CRÉDITO E A SOMA DO VALOR DAS GARANTIAS ATRELADAS AO MESMO, COMO A GARANTIA REAL (VALOR DO IMÓVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO) E RETENÇÕES FEITAS CONTRA O ORIGINADOR NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

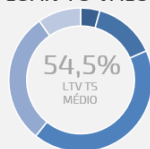
57% LTV CRÉDITOS FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO

OPERAÇÕES TRUE SALE

48% LTV CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA

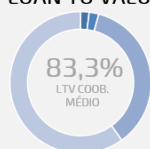
OPERAÇÕES TRUE SALE

LOAN TO VALUE TRUE SALE(TS)



4,3% ■ de 0% a 20%
14,1% ■ de 20% a 40%
42,4% ■ de 40% a 60%
29,5% ■ de 60% a 80%
9,7% ■ de 80% a 100%

LOAN TO VALUE COOBRIGADO



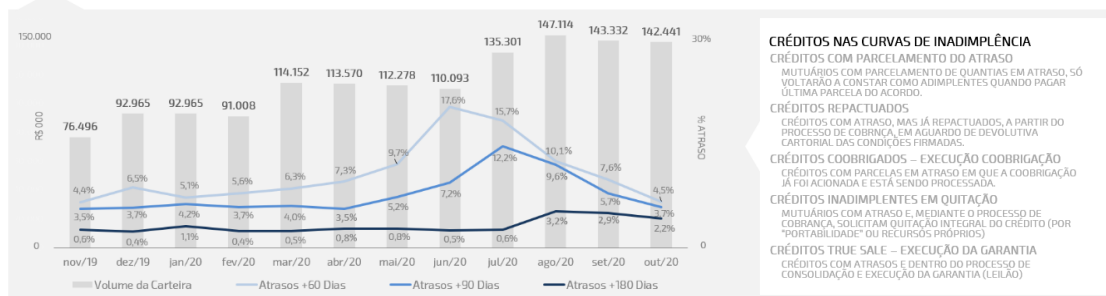
0,0% ■ de 0% a 20%
2,0% ■ de 20% a 40%
2,2% ■ de 40% a 60%
36,0% ■ de 60% a 80%
59,9% ■ de 80% a 100%

ÍNDICE DE COOBRIGAÇÃO

38% CRÉDITOS COOBRIGADOS COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO. EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.
62% CRÉDITOS TRUE SALE OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

Fonte: Oliveira Trust e Bari Sec

■ INADIMPLÊNCIA E EVOLUÇÃO CARTEIRA PULVERIZADA



Fonte: Bari Sec

Inadimplência dos créditos lastro não reflete até aqui em inadimplência dos CRI. Ativos possuem mecanismos de proteção contra inadimplência do lastro, como fundo de reserva. Créditos refletidos nas curvas de inadimplência estão enquadrados uma das cinco alternativas aplicadas ao lado do gráfico acima.

■ DETALHES CRI FORA REGRA GERAL DO FUNDO – NÃO PULVERIZADOS

	CRI ASSAI/CBD	CODIGO	19L0840477	DESCRIÇÃO	
	ATIVO		CRI ASSAI/CBD	A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS PELO ASSAI	
	DEVEDOR		CORPORATIVO	ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS	
	TAXA		IPCA + 4,80%	CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE	
	%PL		5,35%	OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO	
	PERINI	VENCIMENTO	jan/30	LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA. OPERAÇÃO CONTA	
	ATIVO		476	COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.	
	DEVEDOR		50%		
	TAXA				
	%PL				
	MATEUS	VENCIMENTO	mar/27	DESCRIÇÃO	
	ATIVO		476	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE ALUGUEL VIGENTES NO COMPLEXO	
	DEVEDOR		40%	EMPRESARIAL PERINI BUSINESS PARK, LOCALIZADO EM JOINVILLE-SC.	
	TAXA			PROPORÇÃO ENTRE O FLUXO DOS ALUGUÉIS E PMT DO CRI IGUAL OU MAIOR QUE	
	%PL			4X. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DO	
	MATEUS	VENCIMENTO	fev/32	DESCRIÇÃO	
	ATIVO		476	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS	
	DEVEDOR		50%	SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
	TAXA			DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE	
	%PL			R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURÍDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS	

Fonte: Bari Securitizadora, True Sec, RB Capital e Oliveira Trust

PREMISSAS - RECEITAS

As premissas de receita deste estudo se baseiam basicamente na remuneração e correção monetária dos ativos já investidos pelo Fundo, com data base de fechamento em 30 de Outubro de 2020, e em alocações futuras apresentadas no Pipeline Indicativo abaixo.

Os ativos presentes no pipeline refletem ativos analisados e ativos já em estruturação pela Bari Asset. As condições de volume de alocação no ativo, taxa de juros remuneratórios, indexador e data de liquidação refletem apenas expectativas do time

de gestão e sob nenhuma hipótese poderão ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade.

Diante da volatilidade encontrada no mercado financeiro e de capitais nacional e global eventos futuros e expectativas podem não ser concretizados como esperado e impactar os resultados futuros do Fundo, distanciando estes dos cenários apresentados neste Estudo de Viabilidade.

A alocação final dos recursos oriundos da 3ª Emissão de Cotas se dará a partir da aquisição de novos ativos alvo ao longo de 5 meses a contar da liquidação da Oferta, conforme o Pipeline Indicativo apresentado abaixo. Ativos indicados são oriundos de origem orgânica do gestor e de oportunidades trazidas por terceiros, seja no mercado primário ou no mercado secundário.

Por fim, para que seja possível projetar um fluxo de resultados futuros para o Fundo, considerou-se a alocação dos recursos regressos ao caixa do BARI11 a título de amortização dos ativos alvo, em um ativo hipotético, um Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Desta forma, o excedente de caixa do Fundo vai sendo alocado neste ativo hipotético, que apresenta uma taxa de juros remuneratórios inferior à taxa média remuneratória de juros do portfólio atual, uma vez que considera eventuais ineficiências de no *timing* de alocação deste excedente de caixa futuro.

PIPELINE DE ALOCAÇÃO RECURSOS 3ª EMISSÃO DE COTAS

5 meses a contar da liquidação da oferta

#	ATIVO TIPO	VOLUME	TAXA (a.a)	INDEX	MÊS
1	CRI Pulverizado	26.000.000,00	8,00% IGPM	1	
2	CRI Pulverizado	22.000.000,00	7,50% IGPM	1	
3	CRI Corporativo	14.000.000,00	4,80% IPCA	1	
4	CRI Corporativo	14.000.000,00	4,25% IPCA	1	
5	CRI Corporativo	12.000.000,00	3,80% IPCA	1	
6	CRI Corporativo	8.000.000,00	1,60% CDI	1	
7	CRI Loteamento	6.000.000,00	8,20% IGPM	1	
8	CRI Corporativo	12.000.000,00	2,60% CDI	2	
9	CRI Corporativo	10.000.000,00	2,75% CDI	2	
10	CRI Pulverizado	8.000.000,00	5,60% IPCA	2	
11	CRI Pulverizado	5.000.000,00	5,45% IPCA	2	
12	CRI Corporativo	12.000.000,00	1,90% CDI	3	
13	CRI Corporativo	9.000.000,00	3,65% IPCA	3	
14	CRI Loteamento	5.000.000,00	8,00% IGPM	3	
15	CRI Pulverizado	20.000.000,00	7,65% IGPM	4	
16	CRI Corporativo	6.000.000,00	3,45% IPCA	4	
17	CRI Pulverizado	6.000.000,00	5,25% IPCA	5	
18	CRI Corporativo	5.000.000,00	2,50% CDI	5	

Fonte: Bari Asset

BARI11 ainda permanecerá uma tese de investimento ancorada em CRI de lastro pulverizado, no entanto com mais alocações táticas em ativos não enquadrados em sua regra geral. A partir de oportunidades no mercado primário e secundário, o vértice de CRI fora da Regra Geral potencialmente passará de 10% do PL para 30%, conforme apontado no quadro indicativo acima. Em relação à origem de ativos o pipeline reflete a ampliação da aquisição de operações originadas por terceiros, previsão de 50% dos CRI adquiridos originados externamente. Maior diversificação de indexadores, com a

montagem de posições em ativos IPCA e CDI, portanto, haverá uma redução proporcional da alocação em IGP-M. 60% dos Ativos do Pipeline indexados em IPCA e CDI.

ALOCACÃO	ACUMULADO	MÊS	PIPELINE	VOL	TX POND	CRI IN INDEX	VOL	VOL %	CRI OUT INDEX	VOL	VOL %
102.000.000	102.000.000	1	CRI OUT	102.000.000	3,26%	IGPM	79.000.000	80,61%	IGPM	-	0,00%
35.000.000	137.000.000	2	CRI IN	98.000.000	7,33%	IPCA	19.000.000	19,39%	IPCA	55.000.000	56,12%
26.000.000	163.000.000	3	TOTAL	200.000.000		TOTAL	98.000.000		CDI	47.000.000	47,95%
26.000.000	189.000.000	4							TOTAL	102.000.000	
11.000.000	200.000.000	5									

Fonte: Bari Asset

PREMISSAS - DESPESAS

As despesas recorrentes do Fundo, explicitadas e detalhadas neste Prospecto, estão divididas em:

- **Taxa de Administração** limitada a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês. A Taxa de Administração, respeitando os valores mínimos estabelecidos para cada faixa de Patrimônio Líquido e os rateios para cada prestador de serviço, contempla a remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Agente de Controladoria, ao Escriturador e ao Gestor do Fundo;

- **Taxa de Performance** devida ao Gestor do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao Benchmark no mesmo período. Importante destacar que a rentabilidade contábil do Fundo leva em consideração um fator de desconto do valor de marcação dos ativos do tipo CRI, a partir de ponderação da inadimplência e *Loan to Value* do lastro dos ativos apurada e informada pelo emissor dos mesmos, conforme explicitado neste Prospecto;

- **Demais Despesas** concentradas nas taxas devidas à B3, Anbima, CVM, Cetip, Selic, tarifas bancárias, auditor independente e despesas extraordinárias de comunicação com os cotistas. Neste Estudo, apenas para projeção do fluxo financeiro do Fundo adotou-se a premissa de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), proporcionalmente, muito próximo da realidade observada nos últimos meses.

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS

As simulações de receitas e despesas do Estudo contam com projeções para IPCA, IGPM e CDI, indexadores dos ativos, além de parte da composição do Benchmark do Fundo. Estas premissas foram extraídas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil de 30 de Outubro de 2020. Importante destacar que os ativos de lastro pulverizado emitidos pela Bari Securitizadora, presentes no portfólio do Fundo apresentado acima, replicam seus respectivos indicadores no saldo devedor 3 meses após a publicação do mesmo. Desta forma o impacto destes no fluxo de caixa do Fundo também se dá 3 meses após a publicação.

PREMISSA	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	2022	2023
IGPM	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	4,34%	4,00%	3,80%
IPCA	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	3,11%	3,50%	3,25%
CDI	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	2,75%	4,50%	6,00%
Benchmark	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	4,25%	6,00%	7,50%

Fonte: Premissas extraídas do Boletim Focus – Banco Central do Brasil publicado em 30 de Outubro de 2020

PROJEÇÃO DE ALOCAÇÃO E RESULTADOS

O sumário de resultado do Fundo apresentado abaixo ilustra a aplicação das premissas demonstradas e detalhadas acima.

DEMONSTRAÇÃO RESULTADOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Patrimônio Líquido	(.000)	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416	424.416
Alocação Ativo Alvo	(.000)	318.582	353.582	379.582	405.582	416.582	416.582	421.582	421.582	421.582	421.582	421.582	421.582	419.924	422.432
Alocação Liquidez	(.000)	105.833	70.833	44.833	18.833	7.833	7.833	2.833	2.833	2.833	2.833	2.833	2.833	4.492	1.984
Rendimento RF	(.000)	204	136	86	36	15	15	5	5	5	5	5	5	168	74
Rendimento Imobiliário	(.000)	2.869	3.060	3.206	3.433	3.500	3.500	3.536	3.536	3.536	3.536	3.536	40.785	42.410	42.624
Entradas de Caixa	(.000)	3.072	3.196	3.292	3.469	3.515	3.515	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	41.310	42.578	42.698
Administração (1,305%)	(.000)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(462)	(5.539)	(5.539)	(5.539)
Custos Operacionais	(.000)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(240)	(240)	(240)
Saídas de Caixa	(.000)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(5.779)	(5.779)	(5.779)
Resultado Bruto	(.000)	3.072	3.196	3.292	3.469	3.515	3.515	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	41.310	42.578	42.698
Performance	(.000)	(220)	(245)	(264)	(300)	(309)	(309)	(314)	(314)	(314)	(314)	(314)	(3.533)	(3.717)	(2.234)
Despesas	(.000)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(5.779)	(5.779)	(5.779)
Resultado Líquido	(.000)	2.370	2.469	2.546	2.688	2.724	2.724	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	31.998	33.082	34.686
% A distribuir	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total para Distribuição	(.000)	2.370	2.469	2.546	2.688	2.724	2.724	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	31.998	33.082	34.686
Qtd. De Cotas	(.000)	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234	4.234
Yield/Cota		0,56	0,58	0,60	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	7,56	7,81	8,19

Fonte: Bari Asset

ORIGINAÇÃO E MONITORAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO

Originação e monitoramento dos ativos a serem adquiridos com recursos oriundos da 3ª Emissão serão performados sob as duas principais frentes de ativo no fundo: CRI Pertencentes à Regra Geral (Pulverizados) e CRI não pertencentes à Regra Geral.

CRI REGRA GERAL (PULVERIZADOS) - ORIGINAÇÃO

Estes ativos são originados em esteira orgânica basicamente a partir de 2 tipos de lastro:

- **Créditos de financiamento à aquisição de imóvel:** Créditos já existentes, originados por incorporador/construtor que realiza a venda de suas unidades mediante financiamento direto para os compradores ou por meio de instituição financeira
- **Créditos com Garantia Imobiliária:** Créditos concedidos mediante constituição de garantia imobiliária sobre o bem de propriedade do devedor, originados por parceiros diversos como correspondentes bancários, fintechs, outros.

A gestora buscará atender a rotina abaixo para análise, seleção e estruturação dos ativos que integram o fundo, em linha do que foi realizado na alocação dos Ativos existentes atualmente no Patrimônio do Fundo.

■ ESTEIRA CRÉDITOS PULVERIZADOS – ANÁLISE DOS CRÉDITOS À EMISSÃO DO CRI

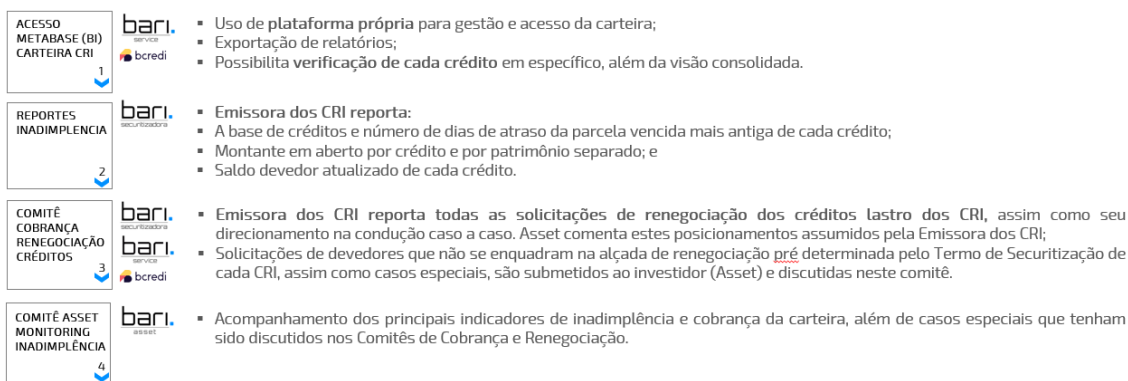


Fonte: Bari Asset

CRI REGRA GERAL (PULVERIZADOS) – MONITORAMENTO

Para as atividades de monitoramento e gestão do lastro dos CRI pulverizado a Gestora contará com as informações da Securitizadora responsável pela emissão dos títulos, além das Servicers envolvidas no processo de cobrança da carteira de crédito. A partir do processamento das informações oriundas de emissores e servicers, o asset buscará concentrar o monitoramento da performance da carteira e das partes envolvidas em sua gestão por meio do **Comitê de Monitoramento de Inadimplência e Comitê de Cobrança e Renegociação**.

■ CRI DE LASTRO PULVERIZADOS – PROCESSO DE MONITORAMENTO DOS ATIVOS E LASTRO



Fonte: Bari Asset

CRI FORA DA REGRA GERAL – ORIGINAÇÃO E MONITORAMENTO

Os CRI que não se enquadram à regra geral do Regulamento do Fundo, porém o Gestor monitora os mercados primários e secundários de títulos com este perfil para futuras aquisições para composição da carteira do Fundo. Gestão pretende submeter à avaliação do Administrador os ativos que se enquadrem neste após as seguintes verificações:

- **Comitê de Investimento do Asset:** foco na análise de crédito do devedor, análise da garantia imobiliária e na estrutura da emissão;

- **Análise do Administrador:** foco na confirmação e consistência da operação apresentada e aderência ao Regulamento do Fundo.



• AQUISIÇÃO DE TÍTULOS ORIGINADOS POR TERCEIROS

OPERAÇÃO 1 IDENTIFICADA MERCADOS PRIMÁRIO E SECUNDÁRIO	PRÉ-ANÁLISE 2 OPERAÇÃO ANÁLISE E SETUP DEFESA COMITÊ DE INVESTIMENTO	COMITÊ DE 3 INVESTIMENTO FII APRESENTAÇÃO E DEFESA DA OPORTUNIDADE	DILIGÊNCIA 4 JURÍDICO FINANCEIRA ANÁLISE FINAL DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO	VALIDAÇÃO 5 CRI ADM BARI11 FICHA TÉCNICA DO ATIVO PARA LIBERAR AQUISIÇÃO
--	--	--	---	--

Fonte: Bari Asset

Para o monitoramento deste tipo de ativo, a gestão pretende detalhar 3 frentes: a Revalidação do perfil de crédito da contraparte, Análise de *convenants* do lastro e acompanhamento dos relatórios dos agentes fiduciários e dos emissores.



São Paulo, 05 de Novembro de 2020

BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Nome Herculano Alves
Cargo Diretor

Nome Pedro Klüppel
Cargo Administrador

ANEXO VII

Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	CNPJ do Fundo:	29.267.567/0001-00
Data de Funcionamento:	04/04/2016	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBARICTF003	Quantidade de cotas emitidas:	2.234.191,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	36.113.876/0001-91
Endereço:	Avenida das Américas, 3434, Bloco 07, sala 201- Barra da Tijuca- Rio de Janeiro- RJ- 22640-102	Telefones:	(21) 3514-0000
Site:	www.oliveiratrust.com.br	E-mail:	ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Competência:	10/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA	17.05.4.9/01/0-00	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 – Pinheiros	55 (11) 2144 - 4036
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36.11.3.8/76/0-00	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca	55 (21) 3514 - 0000
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON Auditores Independentes	10.83.0.1/08/0-00	R. Voluntários da Pátria, 89 - 503 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ	55 (21) 3512-4100
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-/-		
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	20B0980166	Alocação de portfólio para renda mensal	5.621.288,96	Capital
	20C0952025	Alocação de portfólio para renda mensal	24.826.825,04	Capital
	20E0929816	Alocação de portfólio para renda mensal	75.550.312,90	Capital
	20E0031112	Alocação de portfólio para renda mensal	13.750.633,00	Capital
	MXRF11	Alocação de portfólio para renda mensal	6.396.698,00	Capital
	KNCR11	Alocação de portfólio para renda mensal	5.090.612,23	Capital
	KNIP11	Alocação de portfólio para renda mensal	2.519.758,78	Capital
	KNHY11	Alocação de portfólio para renda mensal	4.555.130,00	Capital
	CVBI11	Alocação de portfólio para renda mensal	3.273.095,07	Capital
	VGIP11	Alocação de portfólio para renda mensal	3.135.070,34	Capital
	BTCR11	Alocação de portfólio para renda mensal	111.500,00	Capital
	MCCI11	Alocação de portfólio para renda mensal	240,08	Capital
	BCRI11	Alocação de portfólio para renda mensal	989.312,10	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			

O Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII concluiu a alocação de recursos oriundos da última captação via oferta primária, os quais foram alocados preponderantemente em ativos imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários pulverizados que atendam os critérios de elegibilidade definidos no regulamento do Fundo. O objetivo principal para os próximos exercícios é a manutenção destes ativos, bem como captação de novos recursos para aumentar a diversificação de ativos bem como pulverizar ainda mais a carteira de Créditos Imobiliários.																																	
4.	Análise do administrador sobre:																																
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																
O resultado líquido do fundo no exercício compreendido entre janeiro e outubro de 2020 foi de R\$ 20.416.486,48.																																	
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																
O ano de 2020 foi fortemente impactado pelos desdobramentos da pandemia do COVID-19, para os fundos imobiliários a julgar exclusivamente pelo IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário) que observou uma variação negativa de aproximadamente 13,5% no período compreendido até o encerramento do mês de outubro. Para efeito de comparação, a performance do IFIX observou uma variação positiva de aproximadamente 18,7% no mesmo período no ano de 2019. O Fundo segue sua estratégia de investimento preponderantemente em créditos imobiliários com alto índice de pulverização de devedores a fim de entregar valorização e rendimento para seus cotistas, sempre visando o melhor equilíbrio entre risco e retorno de acordo com sua política de investimentos.																																	
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																
O Fundo encerrou o exercício acumulado até outubro de 2020 com 96,1% do seu patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários, restando pouco mais de R\$ 5 milhões de caixa líquido para captar possíveis oportunidades de mercado ainda no ano de 2020. Com este alto índice de alocação dos recursos do Fundo, projetamos entregar um rendimento satisfatório aos cotistas, alinhado com a estratégia de investimento do Fundo.																																	
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																
Ver anexo no final do documento. Anexos																																	
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																													
<table><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>18L1111524</td><td>22.843.736,60</td></tr><tr><td>19B0146195</td><td>17.922.039,20</td></tr><tr><td>19E0017938</td><td>12.986.602,14</td></tr><tr><td>19H0263644</td><td>18.593.916,64</td></tr><tr><td>20E0929816</td><td>75.587.300,75</td></tr><tr><td>20E0031112</td><td>13.612.238,85</td></tr><tr><td>19L0840477</td><td>12.227.141,24</td></tr><tr><td>16H0268853</td><td>2.761.805,98</td></tr><tr><td>20B0980166</td><td>6.872.622,09</td></tr><tr><td>KNCR11</td><td>8.768.443,95</td></tr><tr><td>KNIP11</td><td>6.206.241,00</td></tr><tr><td>KNHY11</td><td>4.310.577,00</td></tr><tr><td>MXRF11</td><td>6.870.600,00</td></tr><tr><td>CVBI11</td><td>3.155.730,90</td></tr><tr><td>VGIP11</td><td>2.757.586,92</td></tr></table>		Relação de ativos imobiliários			Valor (R\$)	18L1111524	22.843.736,60	19B0146195	17.922.039,20	19E0017938	12.986.602,14	19H0263644	18.593.916,64	20E0929816	75.587.300,75	20E0031112	13.612.238,85	19L0840477	12.227.141,24	16H0268853	2.761.805,98	20B0980166	6.872.622,09	KNCR11	8.768.443,95	KNIP11	6.206.241,00	KNHY11	4.310.577,00	MXRF11	6.870.600,00	CVBI11	3.155.730,90
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																
18L1111524	22.843.736,60																																
19B0146195	17.922.039,20																																
19E0017938	12.986.602,14																																
19H0263644	18.593.916,64																																
20E0929816	75.587.300,75																																
20E0031112	13.612.238,85																																
19L0840477	12.227.141,24																																
16H0268853	2.761.805,98																																
20B0980166	6.872.622,09																																
KNCR11	8.768.443,95																																
KNIP11	6.206.241,00																																
KNHY11	4.310.577,00																																
MXRF11	6.870.600,00																																
CVBI11	3.155.730,90																																
VGIP11	2.757.586,92																																
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																																
Metodologia de precificação seguindo curva de variação do índice.																																	
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																
Não possui informação apresentada.																																	
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																
Não possui informação apresentada.																																	
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																																
Não possui informação apresentada.																																	
10.	Assembleia Geral																																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																																
Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ ger2.fundos@oliveiratrust.com.br																																	
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																																
As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&item2=Fale_Conosco																																	
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																																
Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.																																	
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																																
O Regulamento do Fundo não prevê a possibilidade de realização de assembleia por meio eletrônico.																																	
11.	Remuneração do Administrador																																

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no Artigo 2º deste Regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de Taxa de Administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
2.411.720,04		1,07%		0,99%		
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.						
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		José Alexandre Costa de Freitas		Idade:	47	
Profissão:		Diretor Presidente		CPF:	008.991.207-17	
E-mail:		ger2.fundos@oliveiratrust.com.br		Formação acadêmica:	Direito	
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função:	11/06/2015	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa		Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Oliveira Trust		Março/1992 - Data Atual	Diretor Presidente		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas		7.437,00	1.044.523,00	46,75%	99,54%	0,46%
Acima de 5% até 10%		2,00	273.827,00	12,26%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%		1,00	428.053,00	19,16%	0,00%	100,00%
Acima de 20% até 30%		1,00	487.788,00	21,83%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://www.oliveratrust.com.br/ . Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.						
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na					

	rede mundial de computadores.
	Fundo listado em bolsa de valores (BM&FBovespa), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no website do Administrador: https://www.oliveratrust.com.br
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO VIII**Manual de Exercício de Voto**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO MAUÁ CAPITAL FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administradora"), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.267.567/0001-00 ("Fundo"), e a **BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 114, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.054.901/0001-69, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("Gestor"), vêm, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do Capítulo X do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição:

- A. Para a aquisição de CRI que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos:
 - I. sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;

- II. apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;
 - III. caso emitidos pela Barigui Securitizadora S.A. (CNPJ. 10.608.405/0001-60), empresa parte ligada ao Gestor, devem fazer parte da 1ª Emissão, sendo possível a aquisição dentro do intervalo da 60ª série até a 300ª série;
 - IV. sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuam remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);
 - V. apresentem spread mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;
 - VI. apresentem spread mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e
 - VII. sejam compatíveis à política de investimento do fundo.
- B. Para a aquisição de LCI que tenham sido emitidos por partes relacionadas ao Gestor, ao Administrador ou a ambos:
- I. sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;
 - II. tenham sido emitidos com prazo mínimo de 90 (noventa) dias e prazo máximo de 10 (dez) anos; e
 - III. sejam compatíveis à política de investimento do Fundo.
- C. Para a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários ou fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que sejam administrados, geridos ou detidos pelo Administrador ou Gestor, conforme o caso:
- I. As cotas do fundo alvo deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
 - II. O fundo alvo deve ter um patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
 - I. Deverá ser observado o limite máximo de investimento de 50% do volume de cotas emitidas do fundo alvo.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 126 DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral Extraordinária

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito das Cotas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora 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.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da realização da assembleia, por quaisquer motivos. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Como participar da Assembleia Geral Extraordinária

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral Extraordinária de três formas: (i) presencial ou virtualmente (ou ainda, de forma híbrida); (ii) por meio de outorga de procuração; (iii) por meio de encaminhamento de manifestação de voto.

Participação por Procuração

A Administradora e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

Esclarecimentos Adicionais

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, a Administradora disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 | Rio de Janeiro – RJ

Tel.: +55 (21) 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: www.oliveiratrust.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)