

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DA QUARTA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 97.521.225/0001-25



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23,

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ/ME nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo/SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 299.999.989,90

(duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos)

Código ISIN: BRMXRFCTF008
Código de Negociação na B3: MXRF11
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI [-], EM [-] DE [-] DE 2019



MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") está realizando sua 4ª (quarta) emissão ("Emissão" ou "4ª Emissão de Cotas"), de inicialmente, até 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, e deztoito) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, em valor a fixado nos termos do item 26.1, 1, do Regulamento, que corresponde à média da cotação das cotas de emissão do Fundo nos 90 (noventa) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) (exclusive) e aplicando-se um desconto de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre tal valor, conforme aprovado na AGC (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), sendo que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando, inicialmente, até R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo) que venham a ser eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2019 ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis e observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Oferta"). Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 359.999.989,65 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), equivalentes a até 5.687.203 (cinco milhões, seiscentas e oitenta e sete mil e duzentas e três), nas mesmas condições e pelo mesmo Preço de Emissão das Novas Cotas inicialmente oferecidas ("Novas Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, setecentos e sessenta e oito mil e sete reais e oitocentos e sessenta e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER SUBSEÇÃO "6.11. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PAGINA 45 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco nº 290, sala 708, CEP 22233-860/040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), e poderá contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") convidadas a participar da Oferta por meio da Carta Convite (conforme abaixo definido), exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas aos Investidores (conforme abaixo definidos) ("Participantes Especiais"), em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta", observado o Procedimento de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta não contará com esforço de colocação das Novas Cotas no exterior.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	TOTAL (R\$)**
Por Nova Cota da 4ª Emissão de Cotas	10,55	0,34	10,89
Volume Total*	299.999.989,90	9.668.246,12	309.551.089,12

* Sem considerar as Novas Cotas Adicionais.

** O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.

**** O valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

Observado os termos e condições estabelecidos no artigo 26.2.3 do Regulamento e conforme aprovado na AGC, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definidos), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,18% (três inteiros e deztoito centésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Nova Cota, a ser pago, em até 30 (trinta e quatro) dias úteis após o encerramento da oferta, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação e coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados autorizados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos previstos no item 10.7, acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item 10.7, acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária"). No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá arcar a quantidade, mínima, de 2,370 (duas mil trezentas e setenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, trezentas e cinquenta centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido). Haverá Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição (conforme abaixo definidos) dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) 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 ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), 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.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO, 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 "8. FATORES DE RISCO". EM ESPÉCIE O FATOR RISCO DE PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA NA PAGINA 11 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

A Emissão e a Oferta, observada o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("Cotistas"), realizada em 19 de junho de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1151011, em 25 de junho de 2019 ("AGT").

A administração do Fundo é realizada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade de Estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

A carteira do Fundo é gerida pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor").

O Fundo foi constituído por meio do "Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("6º RTD"), o qual aprovou a primeira emissão de Novas Cotas do Fundo ("Regulamento"). A versão vigente do Regulamento datada de 06 de setembro de 2019, foi aprovada por meio de Ato do Administrador, registrado em 12 de setembro de 2019, sob o nº 1378903, perante o 6º RTD.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do LDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("LDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, submetido à aplicação em: (i) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras hipotecárias ("LH"), letras imobiliárias garantidas ("LIG"), bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (ii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (iii) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hotéis, residenciais ou mistos, localizados em áreas urbanas ou rurais; (iv) terrenos; (v) vagas de garagem; (vi) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas ao Fundo, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo"); (vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limitação a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo de cada uma das respectivas participações; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (viii) limit

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

<u>1. DEFINIÇÕES</u>	<u>7</u>
<u>2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....</u>	<u>18</u>
<u>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....</u>	<u>19</u>
3.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	19
<u>4. RESUMO DA OFERTA</u>	<u>21</u>
<u>5. SUMÁRIO DO FUNDO.....</u>	<u>29</u>
5.1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	29
5.2. BASE LEGAL	29
5.3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO	29
5.4. EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO	29
5.5. PRAZO DE DURAÇÃO.....	30
5.6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA.....	30
5.7. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO	31
5.8. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS	32
5.9. ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.....	32
5.10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO.....	32
5.11. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	32
5.12. COTAS	32
5.13. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO.....	34
5.14. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	35
5.15. ENCARGOS.....	38
5.16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	39
5.17. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	39
5.18. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	39
5.19. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	40
5.20. INCORPORAÇÃO DO XP RECEBÍVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	40
5.21. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO	41
5.21.1. RISCOS DO PRAZO.....	41
5.21.2. COBRANÇA DOS ATIVOS ALVO, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	41
5.21.3. RISCO DE DESENGUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO	41
5.21.4. RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	42
5.21.5. RISCO DE VACÂNCIA.....	42

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
6.1. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES DA OFERTA	43
6.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO DEPOIS DA OFERTA	43
6.3. AUTORIZAÇÃO	44
6.4. NÚMERO DA EMISSÃO.....	44
6.5. MONTANTE INICIAL DA OFERTA.....	44
6.6. NÚMERO DE NOVAS COTAS A SEREM OFERTADAS	44
6.7. PREÇO DE EMISSÃO POR NOVA COTA.....	45
6.8. PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO	45
6.9. INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR	45
6.10. NOVAS COTAS ADICIONAIS.....	45
6.11. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.....	45
6.12. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA.....	46
6.13. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.....	46
6.14. DATA DE EMISSÃO	46
6.15. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	46
6.16. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO	46
6.17. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS NOVAS COTAS	46
6.18. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	46
6.19. REGIME DE COLOCAÇÃO	47
6.20. PÚBLICO ALVO DA OFERTA	47
6.21. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	47
6.22. DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS NOVAS COTAS	47
6.23. REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO	47
6.24. PESSOAS VINCULADAS.....	48
6.25. DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	48
6.26. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA.....	49
6.27. CONDIÇÕES DA OFERTA	51
6.28. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS DO FUNDO NA B3.....	51
6.29. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA	52
6.30. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	53
6.30.1. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS	54
6.30.2. PARTICIPANTES ESPECIAIS.....	54
6.30.3. REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	55
6.30.4. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO.....	55
6.30.5. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO	56
6.30.6. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	56
6.30.7. OFERTA INSTITUCIONAL	57
6.30.8. CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL	59
6.30.9. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL.....	59
6.30.10. CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	60
6.30.11. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA INSTITUCIONAL E À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	61
6.30.12. FUNDO DE SUSTENTAÇÃO DE LIQUIDEZ E CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS	61
6.30.13. LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA.....	61
6.30.14. FORMADOR DE MERCADO	62
6.30.15. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	63

6.31. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	64
<u>7. TRIBUTAÇÃO.....</u>	<u>66</u>
7.1. IMPOSTO DE RENDA – CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO	66
7.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO.....	66
7.2.1. IMPOSTO DE RENDA – COTISTAS DO FUNDO	66
7.2.2. IOF/TÍTULOS.....	67
7.2.3. IOF/TÍTULOS – COTISTA DO FUNDO.....	67
7.2.4. IMPOSTO DE RENDA – COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	67
7.2.5. TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO – COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	67
<u>8. FATORES DE RISCO.....</u>	<u>68</u>
8.1. RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO.....	68
8.1.1. LIQUIDEZ REDUZIDA DAS NOVAS COTAS.....	69
8.1.2. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	69
8.1.3. RISCOS DE MERCADO	69
8.1.4. RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO.....	69
8.1.5. A INSTABILIDADE POLÍTICA PODE AFETAR ADVERSAMENTE OS NEGÓCIOS REALIZADOS NOS IMÓVEIS E SEUS RESULTADOS.....	70
8.1.6. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS.....	70
8.2. RISCOS REFERENTES À EMISSÃO	71
8.2.1. RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	71
8.2.2. PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.....	71
8.2.3. RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS	71
8.2.4. RISCO DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA EMISSÃO	72
8.2.5. RISCO DA POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO	72
8.3. RISCOS REFERENTES AO FUNDO	72
8.3.1. RISCOS DA MARCAÇÃO A MERCADO.....	72
8.3.2. RISCO DE COBRANÇA DOS ATIVOS ALVO, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	72
8.3.3. RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO	73
8.3.4. RISCO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DAS COTAS	73
8.3.5. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO E INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	73
8.3.6. RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA.....	73
8.3.7. RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL	73
8.3.8. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS.....	74
8.3.9. RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES.....	74
8.3.10. RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	74
8.3.11. RISCO RELATIVO AO VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS ATIVOS	74

8.3.12.	RISCOS AMBIENTAIS.....	74
8.3.13.	RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI.....	75
8.3.14.	RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO.....	75
8.3.15.	RISCO DE SINISTRO	76
8.3.16.	RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS E DESPESAS PROJETADAS DOS IMÓVEIS ALVO	76
8.3.17.	RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	76
8.3.18.	RISCO DE VACÂNCIA	76
8.3.19.	RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	76
8.3.20.	RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO	76
8.3.21.	RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	77
8.3.22.	RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO.....	77
8.3.23.	RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO NA AQUISIÇÃO OU ALIENAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DE ATIVOS DE LIQUIDEZ	77
8.3.24.	RISCO TRIBUTÁRIO	77
8.3.25.	RISCO RELACIONADO À LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS	78
8.3.26.	RISCO DE MERCADO DAS COTAS DO FUNDO	78
8.3.27.	RISCO DE GOVERNANÇA	78
8.3.28.	RISCO DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO	78
8.3.29.	RISCO JURÍDICO E RISCO REGULATÓRIO RELACIONADO À POUCA MATURIDADE E FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA DO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO	79
8.3.30.	RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS.....	79
8.3.31.	RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	79
8.3.32.	RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO	79
8.3.33.	RISCO DE DESASTRES NATURAIS E SINISTRO	79
8.3.34.	RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS	80
8.3.35.	RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS FINANCEIROS E ATIVOS DE LIQUIDEZ	80
8.3.36.	RISCO DE CRÉDITO A QUE ESTÃO SUJEITOS OS ATIVOS	80
8.3.37.	RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH.....	80
8.3.38.	RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE	81
8.3.39.	RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO.....	81
8.3.40.	RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	81
8.3.41.	DEMAIS RISCOS	81
8.4.	RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO	81
8.4.1.	RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS.....	81
8.4.2.	RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS À LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS	82
8.4.3.	RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	82
9.	<u>BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER.....</u>	83
9.1.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR.....	83
9.2.	BREVE HISTÓRICO DO GESTOR	83
9.3.	BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER	86

<u>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA</u>	<u>87</u>
10.1. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	87
10.1.1. RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER	87
10.1.2. RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR	87
10.1.3. RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE	87
10.1.4. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O AUDITOR INDEPENDENTE	87
10.1.5. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR	88
<u>11. INFORMAÇÕES RELEVANTES</u>	<u>89</u>
11.1. ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E AO PROSPECTO DEFINITIVO	89
11.1.1. ADMINISTRADOR	89
11.1.2. COORDENADOR LÍDER	89
11.1.3. CVM	89
11.1.4. B3	90
11.2. ACESSO AO AVISO AO MERCADO, ANÚNCIO DE INÍCIO E ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO .	90
11.2.1. ADMINISTRADOR	90
11.2.2. COORDENADOR LÍDER	90
11.2.3. CVM	91
11.2.4. B3	91
11.3. ACESSO AO REGULAMENTO	91
11.3.1. ADMINISTRADOR	91
11.3.2. CVM	92
11.3.3. B3	92
<u>12. ANEXOS</u>	<u>93</u>
ANEXO I - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO	95
ANEXO II - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO ..	155
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03	159
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03	163
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE	167
ANEXO VI - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08..	173

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

No âmbito deste Prospecto Preliminar, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação a este Prospecto Preliminar, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

“ <u>1ª Emissão de Cotas</u> ”	A primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 13 de abril de 2012, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 538.834 (quinhentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) cotas e efetivamente integralizadas por 1.217 (mil duzentos e dezessete) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais);
“ <u>2ª Emissão de Cotas</u> ”	A segunda emissão de cotas do Fundo, encerrada em 19 de outubro de 2012, por meio da qual foram ofertadas inicialmente 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) cotas, acrescidas de lote suplementar e adicional, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada, sendo subscritas 1.760.871 (um milhão, setecentas e sessenta mil, oitocentas e setenta e uma) cotas e efetivamente integralizadas por 6.362 (seis mil, trezentos e sessenta e dois) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil e cento e sessenta e cinco reais);
“ <u>3ª Emissão de Cotas</u> ”	A terceira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 30 de abril de 2019, por meio da qual foram ofertadas 9.775.171 (nove milhões, setecentas e setenta e cinco mil, cento e setenta e uma) cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos) cada, sendo subscritas 9.775.171 (nove milhões, setecentas e setenta e cinco mil, cento e setenta e uma) cotas e efetivamente integralizadas por 48 (quarenta e oito) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 99.999.999,33 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos);
“ <u>4ª Emissão de Cotas</u> ”	A presente quarta emissão de cotas do Fundo, aprovada na AGC, no montante de, inicialmente, até R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos, equivalentes a até 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas), a serem distribuídas no âmbito desta Oferta, sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais que venham a ser eventualmente emitidas e observado o Montante Mínimo da Oferta;
“ <u>6º RTD</u> ”	O 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“ <u>Administrador</u> ”	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006;

“ <u>AGC</u> ”	A assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 19 de junho de 2019, em que foram deliberados e aprovadas, dentre outras, a Emissão e a Oferta, cuja ata foi devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1115011, em 25 de junho de 2019;
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	O anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	O anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3;
“ <u>Apresentações para Potenciais Investidores</u> ”	As apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
“ <u>Ativos Alvo</u> ”	São os ativos listados no artigo 12.3 do Regulamento, os quais podem ser adquiridos pelo Fundo, quais sejam: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Imóveis Alvo;
“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”	São os seguintes ativos de liquidez, que o Fundo poderá aplicar parcela do seu patrimônio, visando o pagamento dos Encargos do Fundo: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”	Significam os seguintes ativos: (i) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em

	construção civil ou no mercado mobiliário; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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; (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; e (vii) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
“ <u>Auditor Independente</u> ”	O ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0002-06;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
“ <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 das Novas Cotas pelo Investidor;
“Carta Convite”	Carta Convite a ser enviada por meio da B3 destinada a convidar os Participantes Especiais a aderirem à Oferta.
“ <u>Central Depositária B3</u> ”	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento B3, administrada pela B3;
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</u> ”	O comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes aos Investidores da Oferta;

“Comunicado de Resultado Final de Alocação”	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período 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 foram colocadas as Novas Cotas Adicionais ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial;
“Consultor Imobiliário”	Pessoa jurídica integrante do grupo econômico do Gestor, que poderá ser contratada diretamente pelo Fundo ou indiretamente por sociedades investidas pelo Fundo cujo único propósito seja investir em Imóveis Alvo, para prestar serviços de consultoria imobiliária ao Gestor no âmbito dos investimentos do Fundo em Imóveis Alvo, de forma permanente ou para investimentos em Imóveis Alvo específicos;
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Quarta Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado em 24 de setembro de 2019, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor;
“Contrato de Gestão”	Significa o “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento” celebrado, em 01 de janeiro de 2019, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e pelo Gestor, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
“Coordenador Líder”	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, cuja participação na Oferta como instituição intermediária líder foi aprovada na AGC;
“Cotas”	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
“Cotistas”	Os titulares de Cotas do Fundo;
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“Critério de Concentração”	Os critérios de concentração a serem observado pelo gestor para aquisição de Ativos Alvos, conforme previstos no Capítulo XIII do Regulamento;
“Critérios de Elegibilidade”	Os critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo. Tais critérios estão descritos no Anexo II do Regulamento;

“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“Custodiante”	O Administrador, conforme acima definido;
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Cálculo”	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das cotas ao Cotista;
“Data de Emissão”	A Data de Emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação;
“Data de Início do Período do Direito de Preferência”	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive;
“Data de Liquidação”	É a data da efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas;
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	08 de novembro de 2019;
“DDA”	O DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3;
“Decreto nº 6.306/07”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;
“Desenquadramento Passivo Involuntário”	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM nº 555/14 e na Instrução CVM nº 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do Administrador e do Gestor;
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3;
“Direito de Preferência”	É o direito de preferência concedido aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de disponibilização do Anúncio de Início, na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador;
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nessa hipótese, o Cotista que houver exercido seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta, terão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, 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 e aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

“ <u>Emissão</u> ”	A presente 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”	São os custos e despesas descritos no Capítulo XXVIII do Regulamento, que serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;
“ <u>Escriturador</u> ”	O Administrador, conforme acima definido;
“ <u>Fator de Proporção para Subscrição de Cotas</u> ”	O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,68922444460, 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> ”	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
“ <u>Formador de Mercado</u> ”	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, contratada pelo Fundo para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384/03 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário a partir de 01 de fevereiro de 2019;
“ <u>Fundo</u> ”	O MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento;
“ <u>Gestor</u> ”	A XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóveis Alvo</u> ”	Limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas ao Fundo, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica <i>built to suit</i>), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor;

“ <u>Instituição Participantes da Oferta</u> ”	Quando referidos em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;
“ <u>Instrução CVM nº 384/03</u> ”	A Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor;
“ <u>Instrução Normativa RFB nº 1.585/15</u> ”	A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;
“ <u>Instrumento de Constituição</u> ”	O “ <i>Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ”, celebrado em 04 de julho de 2011 pelo Administrador, registrado sob o nº 1.649.280, em 06 de julho de 2011, perante o 6º RTD;
“ <u>Investidor(es)</u> ”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
“ <u>Investidores Institucionais</u> ”	Os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos;
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”	Os investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos;
“ <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ”	Corresponde a, no mínimo, 2.370 (duas mil e trezentas e setenta) Novas Cotas, no valor equivalente a R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos), que cada Investidor deverá subscrever no âmbito da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência;
“ <u>Investimentos Temporários</u> ”	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, 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;

“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894/94 e do Decreto nº 6.306/07;
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>LCI</u> ”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”	A Lei nº 6.404/76, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.894/94</u> ”	A Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor;
“ <u>LH</u> ”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme em vigor;
“ <u>LIG</u> ”	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme em vigor;
“ <u>Lucros Semestrais</u> ”	Tem o significado previsto na subseção 5.18 deste Prospecto Preliminar;
“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”	Corresponde a R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos, equivalentes a até 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas), sem considerar as Novas Cotas Adicionais;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”	Corresponde ao montante mínimo de R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, sete reais e quarenta centavos), equivalentes a até 947.868 (novecentas e quarenta e sete mil e oitocentas e sessenta e oito) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta;
“ <u>Novas Cotas</u> ”	Significam as novas cotas do Fundo emitidas no âmbito da 4ª Emissão de Cotas.
“ <u>Novas Cotas Adicionais</u> ”	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 59.999.991,65 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e cinco reais), equivalentes a até 5.687.203 (cinco milhões, seiscentas e oitenta e sete mil e duzentas e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação;
“ <u>Oferta Institucional</u> ”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais;

<u>“Oferta Não Institucional”</u>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais;
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública de Novas Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo, totalizando, inicialmente, até R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), equivalentes a até 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial, condicionada a atingir Montante Mínimo da Oferta;
<u>“Participantes Especiais”</u>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que podem aderir à Carta Convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de modo que cada Participante Especial poderá ser representado pela B3 para fins de assinatura do termos de adesão ao Contrato de Distribuição;
<u>“Pedido de Subscrição”</u>	O pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional;
<u>“Período de Subscrição”</u>	O período que se iniciará em 12 de novembro de 2019 (inclusive) e se encerrará em 10 de dezembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento;
<u>“Período de Colocação”</u>	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro;
<u>“Período do Direito de Preferência”</u>	Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na subseção “6.25. Direito de Preferência” na página 48 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505/11: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento

	cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
“PIS”	O Programa de Integração Social;
“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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder; Para mais informações veja a seção “6. Características da Oferta”, subseção “6.30.6. Plano de Distribuição” na página 56 deste Prospecto Preliminar.
“Política de Investimento”	A política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e na subseção 5.5 deste Prospecto Preliminar;
“Preço de Emissão”	O preço de emissão por Nova Cota de R\$ 10,55 (dez reais e cinquenta e cinco centavos), fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponde à média da cotação das cotas de emissão do Fundo nos 90 (noventa) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) e aplicando-se um desconto de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre tal valor, conforme aprovado na AGC, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária;
“Procedimento de Alocação”	O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, observados o Critério de Alocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. 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 (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), 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;

“ <u>Prospecto Definitivo</u> ” ou “ <u>Prospecto</u> ”	O “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Quarta Emissão de Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	Este “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Quarta Emissão de Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”;
“ <u>Regulamento</u> ”	O regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do Instrumento de Constituição. A versão vigente do Regulamento datada de 06 de setembro de 2019, foi aprovada por meio de Ato do Administrador, registrado em 12 de setembro de 2019, sob o nº 1378903, perante o 6º RTD;
“ <u>RFB</u> ”	A Receita Federal do Brasil.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Significa um ou mais representantes, nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no artigo 8.1 do Regulamento e na página 32 deste Prospecto Preliminar;
“ <u>Taxa de Distribuição Primária</u> ”	A taxa de distribuição primária devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, equivalente a um percentual fixo de 3,18% (três inteiros e dezoito centésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Nova Cota, isto é, de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Nova Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação e coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “(i)” acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “(ii)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo; e
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	O “ <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> ” a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Novas Cotas.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “8. Fatores de Risco” na página 68 deste Prospecto Preliminar.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “8. Fatores de Risco” na página 68 deste Prospecto Preliminar.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto Preliminar.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “8. Fatores de Risco” nas páginas 68 a 82 deste Prospecto Preliminar, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Preliminar. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto Preliminar podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

3.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Departamento Mercado de Capitais / Departamento Jurídico Tel.: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br
ADMINISTRADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Tel.: (11) 3383-2826 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
GESTOR	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 – Torre Sul, 30º andar (parte) CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. André Masetti Tel.: (11) 3526-2274 E-mail: andre.masetti@xpasset.com.br Website: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/
CUSTODIANTE	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) - Torre Corcovado CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ At.: Sra. Carolina Cury Tel.: (11) 3383-2826 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/
ESCRITURADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) - Torre Corcovado CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ At.: Sra. Lorena Saporì Tel.: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/

AUDITOR INDEPENDENTE

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Tel. (11) 2573-3290
At.: Sr. Rui Borges
E-mail: rui.borges@br.ey.com

**ASSESSOR LEGAL DO GESTOR
E DO FUNDO**

I2a Advogados

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
CEP 05407 003, São Paulo - SP
At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Tel: (11) 5102-5400
E-mail: rish@i2a.legal
Website: <https://www.i2alegal.com/>

**ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo - SP
At.: Sr. Roberto Zarour
Tel.: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto Preliminar.

4. RESUMO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto Preliminar e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “8. Fatores de Risco” nas páginas 68 a 82 deste Prospecto Preliminar, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Emissor:	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Gestor:	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
Coordenador Líder:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Custodiante:	BANCO BTG PACTUAL S.A.
Auditor Independente:	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S
Formador de Mercado:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., a partir de 28 de janeiro de 2019
Constituição:	O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição. A versão vigente do Regulamento, datada de 30 de novembro de 2019, foi registrado em 21 de janeiro de 2019, sob o nº 13.711.191, junto ao 6º RTD.
Objetivo do Fundo:	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo. Para mais informações acerca do Objeto do Fundo veja a seção “5. Características do Fundo”, subseção “5.6 Política de Investimento e Composição da Carteira”, na página 30 deste Prospecto Preliminar.
Classificação ANBIMA:	Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Taxa de Administração:	O Administrador receberá uma remuneração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada da seguinte forma: (i) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de

ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (i) anterior, observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “5. Características do Fundo”, subseção “5.10. Taxa de Administração e Taxa de Gestão”, na página 32 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Distribuição Primária:

Será devida pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição Primária;

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo:

Anteriormente à Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a 2ª Emissão de Cotas do Fundo e a 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

Autorização:

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, bem como os critérios para definição do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em AGC.

Número da Emissão:

A Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo.

Montante Inicial da Oferta:

Inicialmente, R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos) equivalentes a até 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Número de Novas Cotas a serem Ofertadas:

28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Novas Cotas Adicionais:

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 59.999.991,65 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e cinco), equivalentes a até 5.687.203 (cinco milhões, seiscentas e oitenta e sete mil, duzentas e três) nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação das Cotas. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Preço de Emissão:

O preço de emissão por Nova Cota de R\$ 10,55 (dez reais e cinquenta e cinco centavos), fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponde à média da cotação das cotas de emissão do Fundo nos 90 (noventa) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive), e aplicando-se um desconto de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre tal valor, conforme aprovado na AGC, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Data de Emissão:

A data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER SUBSEÇÃO “6.11. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Investimento Mínimo por Investidor: No mínimo, 2.370 (duas mil e trezentas e setenta) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável quando do exercício do Direito de Preferência.

Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a participação dos Participantes Especiais, por meio da celebração de Termos de Adesão, observado o Plano de Distribuição descrito na página 56 deste Prospecto Preliminar. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Forma de Subscrição e Condições de Integralização: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo XII do Regulamento.

Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Regime de Colocação: As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelas Instituições Participantes da Oferta, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo da Oferta: O público alvo da Oferta são os Investidores.

OS INVESTIDORES INTERESSADOS NA OFERTA DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 68 A 82 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

Pessoas Vinculadas:

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas.

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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Direito de Preferência:

O direito de preferência dos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 26.1 do Regulamento e da AGC, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, VEJA A SEÇÃO “6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, SUBSEÇÃO “6.25. DIREITO DE PREFERÊNCIA” DA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Procedimento de Alocação:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO”, SUBSEÇÃO “8.2.2. PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, VEJA A SEÇÃO “6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, SUBSEÇÃO “6.30.5. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO” DA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, SUBSEÇÃO “6.30.6. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Oferta Institucional:

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao 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 Preliminar. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência, no máximo, 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, SUBSEÇÃO “6.30.7. OFERTA INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Critério de Alocação da Oferta Institucional:

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, 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 fundo de investimento imobiliário.

Oferta Não Institucional:

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, SUBSEÇÃO “6.30.9. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Critério de Rateio 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 à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas 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, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional:

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários 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 Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja a subseção “6.25. Direito de Preferência”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas 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.

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.

Período de Colocação:

Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas:

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. Será fomentada a liquidez das Novas Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e do contrato celebrado com o Formador de Mercado.

Alocação e Liquidação Financeira:

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas observada a ordem de recebimento das respectivas ordens, 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 nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Tentativo da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas Adicionais. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER AS SEÇÕES “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO – LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” E “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO – CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL”, NAS PÁGINAS 53 A 63, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Data de Liquidação do Direito de Preferência:

08 de novembro de 2019.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA A SUBSEÇÃO “6.26. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Suspensão ou Cancelamento da Oferta:

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA A SUBSEÇÃO “6.26. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Estudo de Viabilidade:

O Estudo de Viabilidade, elaborado pelo Gestor, poderá ser consultado no Anexo V deste Prospecto Preliminar. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO ESTUDO DE VIABILIDADE VEJA SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE” NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Inadequação:

O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE O FUNDO ENCONTRA POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TER SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES. ALÉM DISSO, O FUNDO TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS

NOVAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS NOVAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção “8. Fatores de Risco” constante na página 68 deste Prospecto Preliminar.

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 “8. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 68 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Publicidade:

Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página do Coordenador Líder: www.xpi.com.br; do Administrador: www.btgpactual.com; do Gestor www.xpi.com.br; da CVM: www.cvm.gov.br e da B3: www.b3.com.br.

5. SUMÁRIO DO FUNDO

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E FORAM RETIRADAS DO REGULAMENTO, O QUAL SE ENCONTRA ANEXO AO PRESENTE PROSPECTO, NA FORMA DO ANEXO C. RECOMENDA-SE AO POTENCIAL INVESTIDOR A LEITURA CUIDADOSA E COMPLETA DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO E ACEITAR A OFERTA.

5.1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto Preliminar e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, na forma do Anexo I e todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “8. Fatores de Risco” nas páginas 68 a 82 deste Prospecto Preliminar, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

5.2 Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

5.3 Forma de Constituição e Funcionamento

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição. A versão vigente do Regulamento, datada de 06 de setembro de 2019, foi registrada em 12 de setembro de 2019, sob o nº 1378903, junto ao 6º RTD.

5.4 Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características da 1ª Emissão de Cotas

A 1ª Emissão de Cotas foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição, que aprovou a primeira versão do Regulamento.

No âmbito da distribuição da 1ª Emissão de Cotas, foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 538.834 (quinhentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) Cotas e efetivamente integralizadas por 1.217 (mil, duzentos e dezessete) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 2ª Emissão de Cotas

A 2ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos Cotistas, por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de agosto de 2012.

No âmbito da distribuição da 2ª Emissão de Cotas, foram ofertadas inicialmente 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) cotas, sendo acrescidas de lote suplementar e adicional Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada, sendo subscritas 1.760.871 (um milhão, setecentas e sessenta mil, oitocentas e setenta e uma) Cotas e efetivamente integralizadas, por 6.362 (seis mil, trezentos e sessenta e dois) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil e cento e sessenta e cinco reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 3ª Emissão de Cotas

A 3ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos Cotistas, por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de março de 2019.

No âmbito da distribuição da 3ª Emissão de Cotas, foram ofertadas 9.775.171 (nove milhões, setecentas e setenta e cinco mil, cento e setenta e uma) Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos) cada, sendo subscritas 9.775.171 (nove milhões, setecentas e setenta e cinco mil, cento e setenta e uma) Cotas e efetivamente integralizadas, por 48 (quarenta e oito) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 99.999.999,33 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos).

5.5 Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5.6 Política de Investimento e Composição da Carteira

O Fundo possui gestão ativa e a sua política de investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e
- (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Administrador notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472/08 e as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

A política de investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um FII genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos Ativos Alvo.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo, o Gestor poderá indicar ao Administrador a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos no Regulamento.

5.7 Critérios de Concentração

Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte do Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pelo Administrador, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II do Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

O Administrador realizará o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Observado o disposto acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

(i) *Critério de Concentração por Ativo Alvo:* O Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

Ativos Imobiliários	%
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% ¹
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs	Até 100% ²
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% ³
Cotas de outros FIIs	Até 100% ³
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (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	Até 100% ³
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

¹ Considerando o disposto na alínea c), inciso III, do artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.

² O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.

³ Considerando o disposto no §6º, artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Imóveis Alvo	%
Imóveis Alvo	Até 20%

(ii) *Critério de Concentração em um mesmo ativo:* O Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em um mesmo ativo investido pelo Fundo.

Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento, o Administrador e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.8 Vedação na Aplicação dos Recursos

É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

5.9 Administrador, Gestor e Coordenador Líder

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

O Administrador contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos de Liquidez, bem como recomendação ao Administrador de investimento e desinvestimento nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade do Administrador.

As atividades de intermediação em distribuições públicas de Novas Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

5.10 Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Sem prejuízo do disposto no Regulamento, o Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão, e deverá incluir a remuneração ao Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, conforme prevista no Regulamento.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida ao Administrador. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

As remunerações efetivas do Administrador e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária, nos termos do Regulamento.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM nº 472/08 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

5.11 Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com os quóruns previstos no Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador, o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

5.12 Cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tem a forma nominativa e escritural e são mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador.

Os Cotistas:

- (i) são investidores do público em geral;
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, do Administrador ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A oferta pública de distribuição de cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM nº 400/03 e no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

Todas as cotas terão direito a voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sem prejuízo do disposto no Regulamento. As cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

O valor das cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas em circulação.

Os rendimentos das cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que o Administrador poderá, quando recomendado pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no Regulamento.

As cotas, depois de integralizadas, são registradas para negociação, a critério do Administrador, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela B3.

É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo, observado que na 4ª Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição Primária dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

No ato da subscrição das cotas, o subscritor ou seu procurador assinará Boletim de Subscrição, que será autenticado mediante assinatura do Administrador ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos do Regulamento, mediante assinatura de Termo de Adesão, conforme o Regulamento, a ser disponibilizado pelo Administrador e, se for o caso, assinará o compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número e classe de cotas subscritas;
- (iii) preço, condições e prazo para integralização das cotas; e
- (iv) número do boletim de subscrição.

Por meio do Termo de Adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor do Prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

O Boletim de Subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, podendo o Coordenador Líder, à sua escolha, (i) promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

5.13 Das Novas Emissões de Cotas do Fundo

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (ii) não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

A emissão, subscrição e integralização das cotas atenderão às seguintes condições:

- (i) as cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;
- (ii) as cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido do Administrador;
- (iii) a integralização das cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

As cotas serão liquidadas via B3.

O valor das cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

5.14 Competência da Assembleia Geral de Cotistas

Nos termos do artigo 18.1 do Regulamento, será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar o Regulamento;
- (iii) destituir ou substituir o Administrador, bem como eleger o seu respectivo substituto;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- (vi) autorizar a emissão de novas cotas, nos termos do Regulamento, observado o disposto no Capítulo XXVI do Regulamento;
- (vii) apreciar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de cotas em bens e direitos;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;
- (ix) eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixando remuneração, se houver e aprovação máxima das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, conforme disposto no Capítulo XXII do Regulamento;
- (xii) alteração da Taxa de Administração; e
- (xiii) destituir ou substituir o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

O Administrador e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas a qualquer momento.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, 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, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede do Administrador.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á por meio de carta endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, nos casos de Assembleias Gerais Ordinárias, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, 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. Tal pedido 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 Ordinária. O percentual de que trata este parágrafo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (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 sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo:

- (i) as demonstrações financeiras;
- (ii) o relatório do Auditor Independente; e
- (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral de Cotistas mencionada acima.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações trata o Artigo 19.2.5 do Regulamento incluirão:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Regulamento;
- (ii) as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Artigo 19.2.5 do Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Os quóruns de instalação previstos no Regulamento, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma prevista no Regulamento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento.

Dependerão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (viii), (xi) e (xii) acima que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais acima de definidos deverão ser determinados com base no número 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 da Assembleia Geral de Cotistas qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista no Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação de patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) do parágrafo anterior; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º, do Artigo 8, da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º, do Artigo 12, da Instrução CVM nº 472/08.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

Conforme previsto no artigo 20.9 do Regulamento, o pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de cotas do Fundo emitidas solicitar a relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no Regulamento.

O Administrador que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas no artigo 20.9 do Regulamento, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado.

Fica vedado ao Administrador exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o Artigo 20.9 do Regulamento (i) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

5.15 Encargos

Constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, 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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos da distribuição pública 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 compõem 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 dos prestadores de serviços descritos no Regulamento;
- (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) 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) despesas com registro de documentos em cartório;
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas no Artigo 26 do Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08 como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

5.16 Política de Divulgação das Informações

O Administrador prestará aos Cotistas, à CVM e à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08 serão oportunamente divulgadas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

5.17 Exercício Social e Demonstrações Financeiras

O Fundo possui escrituração contábil própria e o seu exercício social se inicia em 1 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecem às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, incluindo as disposições da Instrução CVM nº 516/11, e são auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

5.18 Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pelo Administrador, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata o Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

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.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere este parágrafo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

5.19 Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 (“**Lucros Semestrais**”), até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, mediante orientação do Gestor ao Administrador, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma “Reserva de Contingência” pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ao fim do semestre correspondente, pela maioria das cotas presentes.

Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Conforme disposto no Artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

5.20 Incorporação do XP Recebíveis –Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo incorporou o XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.811.400/0001-29 (“XP Recebíveis”), que conforme Ofício 94/2017 SAF da B3, desde 17 de maio de 2017 as cotas de emissão do XP Recebíveis deixaram de ser negociadas em razão de sua incorporação, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, flexibilizar a gestão e otimizar despesas.

A incorporação foi submetida à prévia aprovação dos cotistas de cada fundo, sendo que diante da aprovação da incorporação, o patrimônio do Fundo foi aumentado, com a emissão de novas cotas, em decorrência da absorção da totalidade dos ativos do XP Recebíveis pelo Fundo. As novas cotas foram destinadas aos cotistas do XP Recebíveis na proporção detida por cada um de seus cotistas, as quais garantiram a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo a partir da data da liquidação.

5.21 Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

5.21.1 Riscos do Prazo

Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pelo Fundo, são aplicações de médio e longo prazo, 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 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.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente 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. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, 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.

5.21.3 Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima poderão afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade esperada pelos

Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será realizada de forma 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.

5.21.4 Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do 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 investido pelo Fundo.

5.21.5 Risco de vacância

Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA A SUBSEÇÃO “8.3. RISCOS REFERENTES AO FUNDO” DA SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

6.1. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da Emissão é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2019)
41.257.994	R\$ 404.094.834,86	R\$ 9,79

6.2. Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, será a seguinte:

	Quantidade de Novas 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\$)
Cenário 1	947.868	42.205.862	414.094.842,26	9,81
Cenário 2	28.436.018	69.694.012	704.094.824,76	10,10
Cenário 3	34.123.221	75.381.215	764.094.816,41	10,14

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30/09/2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30/09/2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, a referida diluição poderá ser superior àquela apontada na tabela acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA” NA PÁGINA 73 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

Histórico de Negociações

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 13 de abril de 2012, sob o código “**MXRF11**”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2018	9,39	10,95	9,96
2017	8,90	9,99	9,49
2016	7,72	9,29	8,61
2015	7,85	9,30	8,46
2014	7,01	9,00	8,15

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2019	10,79	11,96	11,22
2º Tri 2019	10,84	12,13	11,43
1º Tri 2019	10,25	11,61	11,09
4º Tri 2018	9,66	10,24	9,95
3º Tri 2018	9,80	10,29	10,05
2º Tri 2018	9,39	10,95	10,08
1º Tri 2018	9,42	10,48	9,74
4º Tri 2017	9,45	9,78	9,57
3º Tri 2017	9,14	9,60	9,43
2º Tri 2017	9,25	9,99	9,69

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Setembro - 19	10,80	11,26	10,93
Agosto - 19	10,90	11,79	11,27
Julho - 19	11,27	11,96	11,66
Junho - 19	11,37	12,13	11,80
Mai - 19	11,22	11,68	11,44
Abril - 19	10,84	11,49	11,10

Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

Valor Médio: Média do Valor Máximo e do Valor Mínimo.

Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.3. Autorização

A Oferta foi aprovada por meio da AGC.

6.4. Número da Emissão

A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo.

6.5. Montante Inicial da Oferta

O Montante Inicial da Oferta é de, inicialmente, R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), equivalentes a 28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

6.6. Número de Novas Cotas a serem Ofertadas

28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

6.7. Preço de Emissão por Nova Cota

O preço de emissão de cada Nova Cota de R\$ 10,55 (dez reais e cinquenta e cinco centavos), fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponde à média da cotação das cotas de emissão do Fundo nos 90 (noventa) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) e aplicando-se um desconto de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre tal valor, conforme aprovado na AGC, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

6.8. Preço de Integralização

O preço de integralização por Nova Cota de R\$ 10,89 (dez reais e oitenta e nove centavos), correspondente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

6.9. Investimento Mínimo por Investidor

Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 2.370 (duas mil e trezentas e setenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos), a ser acrescido da Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável quando do exercício do Direito de Preferência.

6.10. Novas Cotas Adicionais

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 59.999.991,65 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e cinco), equivalentes a até 5.687.203 (cinco milhões, seiscentas e oitenta e sete mil, duzentas e três) nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador.

6.11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, sete reais e quarenta centavos), equivalentes a 947.868 (noventas e quarenta e sete mil, oitocentas e sessenta e oito) Novas Cotas. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do Artigo 30 da Instrução CVM nº 400/03. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam pela subscrição e integralização das Novas Cotas que não sejam inscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nessa hipótese, o Cotista que houver exercido seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta, terão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, 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 e aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Os Investidores que desejarem subscrever Novas Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(ii)” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada e o Investidor já tenha realizado a integralização de Novas Cotas, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Novas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” E “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 71, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

6.12. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos Cotistas, observado que na 4ª Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição Primária dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

6.13. Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição Primária.

6.14. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação.

6.15. Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

6.16. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (inclusive para as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá ser realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

6.17. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

6.18. Distribuição e Negociação

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

6.19. Regime de Colocação

As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

6.20. Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são os Investidores. **OS INVESTIDORES DA OFERTA INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 68 A 82 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.**

6.21. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE O FUNDO ENCONTRA POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TER SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES. ALÉM DISSO, O FUNDO TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS NOVAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 68 A 82 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

6.22. Direito aos Rendimentos das Novas Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários 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 Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Novas 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.

6.23. Registro para Negociação

As Novas Cotas depositadas na Central Depositária B3, após integralizadas, serão registradas para negociação na B3 no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sob o código **MXRF11**.

6.24. Pessoas Vinculadas

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas.

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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO.

6.25. Direito de Preferência

Será concedido aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 26.1 do regulamento e da AGC, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência.

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 Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período 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 do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

- Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

Rodrigo Ferrari: (011) 3383-2826

E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09:00 às 18:00.

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 do seu agente de custódia ou do Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, (a) por meio da B3, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive e (b) por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia e/ou Escriturador, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia e/ou Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo

fornecido por seu agente de custódia e/ou Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão 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 pelo Investimento Mínimo por Investidor, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; 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 na subseção “6.11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta” na seção “6. Características da Oferta”, na página 45 e seguintes deste Prospecto Preliminar, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período 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 do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: na página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas para os Investidores.

Durante o Período 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. 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 Novas 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.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

6.26. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize 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 nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o Artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 nº 400/03, 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 nº 400/03 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 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 nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

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 em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva

revogação.

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

6.27. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto Preliminar.

6.28. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O PEDIDO DE ADMISSÃO DAS NOVAS COTAS DO FUNDO À NEGOCIAÇÃO NA B3 FOI DEFERIDO EM 03 DE SETEMBRO DE 2019.

6.29. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista
1.	Data da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	19/06/2019
2.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	20/08/2019
3.	Recebimento das Primeiras Exigências formuladas pela CVM	17/09/2019
4.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	07/10/2019
5.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação deste Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	08/10/2019
6.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	21/10/2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	22/10/2019
8.	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	28/10/2019
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	01/11/2019
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	07/11/2019
11.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/11/2019
12.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/11/2019
13.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/11/2019
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência (que indicará a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes aos Investidores da Oferta)	11/11/2019
15.	Início do Período de Subscrição	12/11/2019
16.	Encerramento do Período de Subscrição	10/12/2019
17.	Data de realização do Procedimento de Alocação	11/12/2019
18.	Data de Liquidação da Oferta	16/12/2019
19.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2019

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

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a subseção “6.26. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.

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 Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços indicados na seção “3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 19 deste Prospecto Preliminar.

6.30. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, com a interveniência do Gestor, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

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 “3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 19 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto a B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, devendo, para tanto, ser celebrados Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição e Carta Convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto Definitivo, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentação da Oferta**”);
- (ii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e negociação e liquidação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), conforme acordado entre as Partes;
- (iii) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto para a realização da Oferta e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (iv) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (v) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, até o início da Oferta, da *legal opinion* emitida pelos assessores legais atestando (a) a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta;
- (vi) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (viii) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação no Administrador (diretas ou indiretas) e no Gestor;

(x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas (“**Grupo Econômico**”); (b) pedido de aut falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, a exclusivo critério do Coordenador Líder; e

(xiii) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão através de qualquer meio.

6.30.1. *Regime de Distribuição das Novas Cotas*

As Novas Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Novas Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, se for o caso, sob o regime de melhores esforços de colocação.

6.30.2. *Participantes Especiais*

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto a B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, devendo, para tanto, ser celebrados Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição e Carta Convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitas 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, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM nº 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens 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 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos

dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

6.30.3. Remuneração do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a seguinte remuneração (“**Remuneração**”):

- (i) Comissão de Estruturação: equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder não onerará, em hipótese nenhuma, os atuais Cotistas vez que será paga com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. O valor da remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder à B3.

Nos termos do Contrato de Distribuição, a remuneração devida aos Participantes Especiais será devida uma comissão incidente sobre o montante efetivamente distribuído pelo Participante Especial, que variará a depender do montante colocado pelo Participante Especial, nos termos da tabela abaixo:

$$C = VI \times FC$$

sendo,

C: Comissionamento

VI: Volume Integralizado

FC: Fator de Comissão, definido da seguinte forma:

Faixa da Ordem enviada por Participante Especial da Oferta	Fator de Comissão*
Até R\$ 10.000.000,00, inclusive	1,2%
De R\$ 10.000.000,01 até R\$ 20.000.000,00, inclusive	1,4%
Acima de R\$ 20.000.000,01, inclusive	1,6%

(*): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pelo respectivo Participante Especial incluídas as Novas Cotas subscritas no Direito de Preferência e aquelas Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas.

6.30.4. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá ser realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

6.30.5. Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observados o Critério de Alocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “8. Fatores de Risco”, subseção “8.2.2. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de 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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

6.30.6. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão, 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;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão submetidos para ciência da CVM em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização, conforme Deliberação CVM 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o Artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, 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;
- (v) os Cotistas ou seus cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas ou cessionários não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período 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 eventual quantidade de Novas Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante a Oferta;

(vii) 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 do Direito de Preferência;

(viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na subseção “6.30.7 – Oferta Institucional”, na página 57 deste Prospecto Preliminar;

(x) 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 o disposto na subseção “6.30.9. Oferta Não Institucional”, na página 59 deste Prospecto Preliminar;

(xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiv) os Investidores 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, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição;

(xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xvii) 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 nº 400/03.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. Será fomentada a liquidez das Novas Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e do contrato celebrado com o Formador de Mercado.

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

6.30.7. Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao 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 Preliminar. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência, no máximo, 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, observado o disposto abaixo:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, 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, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(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 (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), 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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima, nos termos do descrito na subseção “6.11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta” na seção 6 “Características da Oferta” na página 45 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 intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, 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 objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

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

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na subseção “6.26 – Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta”, na página 49 abaixo.

6.30.8. Critério de Alocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, 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 fundo de investimento imobiliário.

6.30.9. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(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 (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), 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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na subseção “6.11. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta” na seção “6. Características da Oferta” na página 45 deste Prospecto Preliminar;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) 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 da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até às 16:00 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 Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na subseção “6.26 – Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta”, na página 49 deste Prospecto Preliminar e observado o previsto na subseção “6.30.8 – Critério de Alocação da Oferta Não Institucional”, na página 59 deste Prospecto Preliminar. 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; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irratificáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na subseção “6.26 – Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta”, na página 49 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS 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 “8. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 68 A 82 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À 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 DO(S) PEDIDO(S) 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.

6.30.10. Critério de Rateio 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 à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas 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, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

6.30.11. Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

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

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários 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 Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários 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 Novas 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.

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.

6.30.12. Fundo de Sustentação de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. O Fundo possui Formador de Mercado contratado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário a partir de 01 de fevereiro de 2019, observado os termos do contrato celebrado com o Formador de Mercado, conforme descrito neste Prospecto Preliminar.

6.30.13. Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição se dará na Data de Liquidação posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Tentativo da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas Adicionais. 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.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista 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 nº 400/03, 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 Data de Liquidação do Direito de Preferência, 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.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da 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 já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores 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. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação.

6.30.14. Formador de Mercado

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observa a legislação aplicável e suas atividades tiveram início em 01 de fevereiro de 2019, uma vez que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

A cópia do contrato de Formador de Mercado, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Formador de Mercado, estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “11. Informações Relevantes” na página 90 deste Prospecto Preliminar.

6.30.15. Custos de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data deste Prospecto Preliminar, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão de eventual emissão das Novas Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Custos de Distribuição	8.633.093,22	-	-
Comissão de Estruturação ¹	2.999.999,89	0,11	1,00%
Comissão de Distribuição ¹	4.799.999,83	0,17	1,60%
Tributos	833.093,50	0,03	0,28%
Advogados	300.000,00	0,01	0,10%
Taxa de Registro na CVM ¹	317.314,36	0,01	0,11%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ¹	151.810,64	0,01	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA ¹	13.881,00	0,00	0,00%
Roadshow	100.000,00	0,00	0,03%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,00	0,01%
TOTAL	9.551.099,21	0,34	3,18%
RECURSOS DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA	9.551.099,21	0,34	-
VALOR LÍQUIDO PARA O FUNDO	299.999.989,90	10,55	-

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas considera o volume base da Oferta de R\$ 299.999.989,90 e corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas. Os custos listados acima serão arcados pelo Fundo através dos recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta subseção “6.30.3. Remuneração do Coordenador Líder”, na página 55 deste Prospecto Preliminar.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Novas Cotas objeto da Emissão:

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo da Oferta(R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Nova Cota (R\$)⁽¹⁾
Por Nova Cota	10,55	9.551.099,22	0,34	3,18	10,55

(1) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

6.31. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a eventual colocação das Novas Cotas Adicionais, serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e descrita abaixo, nos Ativos Alvo, conforme a política de investimentos do Fundo, além do pagamento de encargos do mesmo, como taxas de administração e escrituração, além do reembolso dos custos incorridos na oferta como, por exemplo, coordenação, distribuição e assessores legais.

O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e
- b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

A Administrador notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472/08 e as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos em Regulamento.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes “Ativos Alvo”, ou em direitos a eles relativos:

- a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor;
- b) Imóveis Alvo;
- c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs;

- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) cotas de outros FIIs;
- f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (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;
- g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e
- h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos em Regulamento.

Adicionalmente, o Gestor buscará aplicar os recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários respeitando-se os Critérios de Elegibilidade e Critérios de Concentração de ativos e, adicionalmente, os recursos excedentes até a completa alocação serão investidos em instrumentos de liquidez. Para tanto, tem trabalhado ativamente para a originação e estruturação de novas operações. O Fundo deverá ter, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do encerramento de cada oferta pública de suas cotas, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Imobiliários.

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, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

7. TRIBUTAÇÃO

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

7.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo IR, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo Imposto de Renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo Imposto de Renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

7.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

7.2.1. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (Artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

7.2.2. IOF/Títulos

IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

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

7.2.3. IOF/Títulos – Cotista do Fundo

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

Ademais, nos termos dos Artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

7.2.4. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (Artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; Artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do Artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados “paraísos fiscais”), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”, do Artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

7.2.5. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894/94, conforme alterada, e Decreto nº 6.306/07.

8. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

8.1. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor do Fundo;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Novas Cotas.

8.1.1. Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

8.1.2. Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 Novas 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Coordenador Líder, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

8.1.3. Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Novas Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Novas 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 Novas Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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 Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

8.1.4. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Novas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade

de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

8.1.5. A Instabilidade Política Pode Afetar Adversamente os Negócios Realizados nos Imóveis e Seus 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 dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções 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 Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - 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, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

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

O Fundo poderá 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 Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

8.2. Riscos Referentes à Emissão

8.2.1. Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, sete reais e quarenta centavos). Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial Total o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, 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 os recursos aos Investidores.

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.

8.2.2. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “*Risco Relativo à Concentração e Pulverização*” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

8.2.3. Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de 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 acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

8.2.4. Risco de Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Emissão

O início da negociação das Novas Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Novas Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

8.2.5. Risco da Possibilidade de Devolução da Taxa de Distribuição Primária sem Qualquer Remuneração/Acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400/03, serão devolvidos ao Investidor (i) o valor por Nova Cota da 4ª Emissão de Cotas integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 4ª Emissão de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre a Taxa de Distribuição Primária não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

8.3. Riscos Referentes ao Fundo

8.3.1. Riscos da Marcação a Mercado

Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos 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.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente 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. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, 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.

8.3.3. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima poderão afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será realizada de forma 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 Novas Cotas.

8.3.4. Risco de Amortização Antecipada das Cotas

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, 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 Novas Cotas.

8.3.5. Risco Relativo à Concentração e Pulverização e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade 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.

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem 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.

8.3.6. Risco de Diluição da Participação do Cotista

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

8.3.7. 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.

8.3.8. *Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos*

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

8.3.9. *Risco de Conflito de Interesses*

A Política de Investimento estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a estes ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo ao Administrador, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Ainda que aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

8.3.10. *Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade*

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

8.3.11. *Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos*

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

8.3.12. *Riscos Ambientais*

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

imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) da Assembleia Geral de Cotistas consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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 Novas Cotas.

8.3.13. *Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI*

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

8.3.14. *Risco de Desapropriação*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

8.3.15. Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas. 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.

8.3.16. Riscos Relativos às Receitas e Despesas Projetadas dos Imóveis Alvo

As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

8.3.17. Risco de Desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do 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 investido pelo Fundo.

8.3.18. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

8.3.19. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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.

8.3.20. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de

arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Novas Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

8.3.21. Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

8.3.22. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Novas Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do 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 Novas Cotas.

8.3.23. Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a rentabilidade das Novas Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

8.3.24. Risco Tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada 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, CSLL 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 não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desequilibrados.

8.3.25. Risco Relacionado à Liquidez das Novas Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

8.3.26. Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Nova Cota no mercado secundário neste curto prazo.

8.3.27. Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

8.3.28. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

8.3.29. Risco Jurídico e Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

8.3.30. Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. 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 e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas. 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.

8.3.31. 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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá 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 Novas Cotas.

8.3.32. Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

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

8.3.33. Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas 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 sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

8.3.34. Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. 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. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. 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 Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

8.3.35. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez

Os Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários 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 concentração, considerando que o Fundo investe parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

8.3.36. Risco de Crédito a que Estão Sujeitos os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

8.3.37. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto Preliminar, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

8.3.38. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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.

8.3.39. 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 empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez 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 Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Novas Cotas.

8.3.41. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

8.4. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário

Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do 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 que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

8.4.1. Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela

administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

8.4.2. Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

8.4.3. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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.

9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

9.1. Breve Histórico do Administrador

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

O Administrador é controlado diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., que detém 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de recursos no País de acordo com a ANBIMA, com AUM (Assets Under Management) no montante de R\$214,1 bilhões, conforme dados do trimestre encerrado em 31 de março de 2019.

O grupo econômico do Administrador é um dos líderes no mercado de serviços financeiros da América Latina, que enxerga como uma das geografias mais atraentes do mundo nesse sentido. Em razão de sua significativa presença em todos os principais países da região, acredita estar posicionado para participar destacadamente e obter benefícios substanciais do enorme potencial já existente e do desenvolvimento futuro da América Latina.

Sumário da Experiência Profissional da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% por empresas do Grupo BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa. Rol dos serviços prestados:

- (i) Cálculo de cotas e precificação de ativos;
- (ii) Controle de enquadramento e *compliance*;
- (iii) Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas;
- (iv) Reconciliação de custódia dos ativos - consultoria jurídica para os fundos;
- (v) Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- (vi) Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- (vii) Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestora/Cotistas); e
- (viii) Relatório de Risco Detalhado.

9.2. Breve Histórico do Gestor

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 20 (vinte) bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 130 mil cotistas de diferentes perfis.

O Gestor é detentor do rating MQ2 da Moody's Investors Service, cuja avaliação "reflete o processo de investimento disciplinado da gestora com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)". Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, o Gestor recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos os concedidos pelo S&P e Valor econômico (2017), Revista Investidor Institucional (2016, 2015 e 2014), MQ2 Moody's Investor Services (2016), Exame (2016 e 2013), Revista Valor Investe (2015), e Revista IstoéDinheiro (2014).

O Gestor possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos.

Processo de Investimento



Gestão Ativa



Sumário da Experiência Profissional do Gestor

No que se refere à estratégia de fundos que investem em ativos imobiliários, o Gestor conta com uma equipe detentora dos currículos descritos a diante. Na data deste Prospecto Preliminar, a equipe imobiliária do Gestor é composta por:

- **André Masetti:** Responsável pela estratégia de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte. É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e a certificação CGA pela ANBIMA.
- **Marcelo Hannud:** Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda da XP Asset Management. Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como investidor e co-incorporador junto à empresas do mercado, participando ativamente dos processos de originação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R\$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para originação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

- Pedro Carraz: Sócio do Grupo XP, é responsável pela originação e gestão do fundo de *shopping centers* do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, orçamento, operações, novos negócios e M&A, tendo participado de diversas operações estruturadas de financiamento, compra de terrenos, desenvolvimento de projetos e aquisições / vendas de ativos. Foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012. É formado em Engenharia de Produção PUC-RJ e possui a certificação CGA pela ANBIMA.
- Felipe Teatini: Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos *shopping centers*. Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, empresa especializada na gestão de fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de back office e wealth management da gestora por 2 anos. Em 2015 ingressou na BRMalls onde ficou por quase 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Cia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo/SP. É formado em Relações Internacionais pela UNESA (2011).
- Evandro Santos: Responsável pela gestão de fundos de CRI. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associate da Captalys Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. É formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).
- Lucas Paravizo: Responsável pela controladoria dos fundos imobiliários da XPG. Possui mais de 8 anos de experiência em mercado de capitais com foco em imobiliário, tendo atuado por 2 anos como consultor na área de Internal Audit Risk and Compliance Services (IARCS) com foco em Major Projects Advisory (MPA) na KPMG e por 6 anos na área de Informações Gerenciais da RB Capital, com experiência em Societário, Fiscal, Controladoria, Gestão Financeira e Captação, Planejamento Estratégico, Orçamento e controle, Securitização, Gestão de Fundos e processos de M&A. É formado em Administração pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).
- Samuel Evangelista: Responsável pela estruturação de ativos e fundos no núcleo de Fundos Estruturados da XPG. Possui mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, tendo trabalhado na RB Capital durante esse período. Passou um ano e meio na área de fundos de crédito estruturado e renda fixa no controle, análise, precificação e gerenciamento do portfólio de fundos. Também trabalhou na área de investimentos proprietários da RB Capital por mais de dois anos e meio na análise e estruturação de novos negócios com foco em projetos imobiliários e de infraestrutura, desde a modelagem financeira, interface com parceiros até estrutura fiscal, comitês de investimento e contratos da operação. É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).
- Larissa Gavioli: Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management. Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio. É formada em Engenharia Civil pela UFPR.
- Danilo Romeu: Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de Real Estate. Em 2011, ingressou na Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A. É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV.
- Rodrigo Pavone: Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Iniciou sua carreira na área de auditoria e consultoria contábil na Crowe Horwath em 2012, onde atuou por 5 anos prestando serviço em diversas empresas, sendo responsável pela carteira de clientes de tais segmentos: fundos de investimento, Holdings patrimoniais e Real Estate. As atividades consubstanciavam nos processamentos contábeis, análise das demonstrações financeiras, visando a melhor tomada de decisão dos gestores, planejamento tributário com base nas premissas adotadas pela companhia, acompanhamento de auditorias internas e externas, estruturação e gestão de equipe para projetos de situação especial. É formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho.

9.3. Breve Histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, o Gestor iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) em duas séries da 1ª emissão da Light S.E.S.A (R\$ 1.4 bilhões), FIDC em duas séries da 1ª emissão da Contour (R\$475 milhões), debêntures simples em três séries da 13ª emissão da Copasa (R\$700 milhões), debêntures simples em série única da 2ª emissão da XP Investimentos (R\$400 milhões), Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em série única da 4ª emissão da VINCI (R\$500 milhões), FII em série única da 2ª emissão da XP Log (R\$367 milhões), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R\$287 milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R\$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R\$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R\$266 milhões).

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) empresa de investimentos, que inclui serviços e corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica; além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 578 fundos; (ii) asset management, com mais de R\$20 (vinte) 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; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. A área de mercado de capitais oferece uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe experiente e dedicada aos seguintes segmentos: dívida local (debêntures, debêntures de infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), dívida internacional (bonds), securitização, equity capital markets, fusões e aquisições (M&A), crédito estruturado, project finance e development finance.

Atualmente a XP possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 1,4 milhões de clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$286.000.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis bilhões de reais) de ativos sob custódia. Ainda, possui cerca de 5.496 (cinco mil, quatrocentos e noventa e seis) agentes autônomos. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou, até o mês de julho de 2019, em 5º lugar em número de operações, 6º em volume de origemação e de distribuição.

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

10.1. Relacionamento entre as Partes

10.1.1. Relacionamento entre Administrador e o Coordenador Líder

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

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

10.1.2. Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, 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.

10.1.3. Relacionamento entre Administrador e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto Preliminar, 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.

10.1.4. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O 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.

10.1.5. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor*

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Nos últimos 12 meses que antecederam a presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico participou como Coordenador Líder da oferta pública da 3ª e 4ª emissões de cotas do Fundo.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Novas Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Acesso ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

11.1.1. Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2826

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”))

11.1.2. Coordenador Líder

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Departamento Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3526-1300

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

Website: www.xpi.com.br

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Maxi Renda – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

11.1.3. CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

11.1.4. B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

11.2. Acesso ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento

O Aviso ao Mercado será disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

11.2.1. Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2826

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Link para acesso ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento: <https://www.btgpactual.com/> (neste *website* clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

11.2.2. Coordenador Líder

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Departamento Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3526-1300

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

Website: www.xpi.com.br

Link para acesso ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Maxi Renda – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado/Anúncio de Início/ Anúncio de Encerramento”)

11.2.3. CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

11.2.4. B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento: <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª Emissão” e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento).

11.3. Acesso ao Regulamento

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como cópias do Regulamento poderão ser obtidos junto ao Administrador, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

11.3.1. Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2826

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Link para acesso ao Regulamento: <https://www.btgpactual.com/> (neste *website* clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Regulamento”)

11.3.2. CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Regulamento: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Regulamento”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

11.3.3. B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Regulamento: <http://www.b3.com.br/> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª Emissão” e, então, localizar o Regulamento).

ANEXOS

- ANEXO I** - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO II** - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 18.1.2. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), aprovar as alterações de termos e condições do Regulamento, observando o cumprimento das exigências constantes do Ofício de Ação de Fiscalização nº 62/2019 – DLIP da CVM, de 26 de agosto de 2019 (“Ofício”), que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data, conforme abaixo descritas:

- (i) Alteração dos incisos I e III, do artigo 9.1 do Regulamento, de forma a considerar em suas redações (i) a recomendação do Gestor às tomadas de decisão do Administrador, bem como (ii) o poder de discricionariedade do Administrador nas tomadas de decisões no que se refere a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo, nos termos a seguir:

“Artigo 9.1 O Gestor possui as seguintes competências:

(i) com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(...)

(iii) recomendar à Instituição Administradora, quanto à realização ou não de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade da Instituição Administradora;”

- (ii) Exclusão do artigo 10.1.4. do Regulamento.

(iii) Alteração do inciso III, do artigo 18.1. do Regulamento, para que disponha apenas sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas no que se refere à destituição, substituição e escolha de substituto da Instituição Administradora, e inclusão do inciso XIII ao artigo 18.1. do Regulamento, para tratar sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas nos casos de

destituição, substituição e escolha de substituto de Gestor e /ou Consultor Imobiliário, nos termos a seguir:

“Artigo 18.1. *Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:*

(...)

III. destituir ou substituir a Instituição Administradora, bem como eleger o seu respectivo substituto;

(...)

XIII. destituir ou substituir o Gestor e/ou Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos.”

Esta deliberação e o Regulamento serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e comunicados aos Cotistas no prazo indicado no artigo 18.1.2 do Regulamento.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.
ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
85
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2019.09.11 15:06:02 -03'00'
DIANA FALCAO CAZES:09826047775
7775
Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.09.11 15:06:17 -03'00'
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

MAURICIO DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2019.09.11 15:06:32 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA ADAAO:09205226700
ADAAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAAO:09205226700
Date: 2019.09.11 15:06:45 -03'00'

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: bb30186cd577540e6dc04afa396b1e54

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 12/09/2019, protocolado sob o nº 1378903 e averbado ao protocolo nº 1371191, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1378903

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCV60133-HBE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 12/09/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: Ato do Administrador FII MAXI RENDA - 10 09 2019.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020
Data/Hora computador local: 11/09/2019 11:06:45
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 11/09/2019 11:06:02
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 11/09/2019 11:06:17
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 11/09/2019 11:06:32
Carimbo do tempo: Não

ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

REGULAMENTO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I - OBJETO	3
CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO	3
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	3
CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER	3
CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	3
CAPÍTULO VI- VEDAÇÕES	8
CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	9
CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO	10
CAPÍTULO IX - GESTOR	12
CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO	12
CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS	13
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	14
CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO	15
CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS	17
CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS	17
CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS	18
CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS	18
CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	18
CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	19
CAPÍTULO XX -PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	21
CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	24
CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE	24
CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS	25
CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS	27
CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	29
CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO	29
CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	31
CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS	32
CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	33
CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	36

CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS	38
ANEXO I - DEFINIÇÕES	39
ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	43
ANEXO III - FATORES DE RISCO	46
ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO	52

REGULAMENTO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25

CAPÍTULO I - OBJETO

Artigo 1.1 O **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 2.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

Artigo 3.1 O Fundo é destinado ao público investidor em geral. As regras de tributação do Fundo e dos Cotistas estão previstas na forma do Anexo IV deste Regulamento.

CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

Artigo 4.1 As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

4.1.1. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos Alvo e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora.

4.1.2. As atividades de intermediação em distribuições públicas de Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Artigo 5.1 A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o

Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

5.1.1. Não obstante o estabelecido no *caput*, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

Artigo 5.2 A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 5.3 A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Artigo 5.4 A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do item 5.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços facultativos a seguir listados:

- (i) distribuição das cotas do Fundo, quando a Instituição Administradora não prestar tais serviços;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos 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
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, que não poderá ser exercida pela Instituição Administradora e pelo Gestor, exceto se houver aprovação pelos cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 5.5 Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/1993, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou da deliberação:

- (i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições do Gestor;
- (ii) se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os Imóveis Alvo ali referidos:
 - a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

g) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e atas 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 do auditor independente e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais contratados.

(iii) respeitadas as funções do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III deste item até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

(xii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Artigo 5.6 A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.6.1. A Instituição Administradora e o Gestor não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Artigo 5.7 A Instituição Administradora e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 5.6 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pelo Gestor, bem como seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

5.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput*, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

5.7.2. O disposto no Artigo 5.7 e no item 5.7.1 acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

5.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora e/ou pelo Gestor, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora e o Gestor desde logo autorizados a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

5.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora ou o Gestor pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VI- VEDAÇÕES

Artigo 6.1 É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, caso aplicável, no exercício de suas funções e utilizando recursos ou ativos 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 empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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 integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos Alvo, de distribuições

públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

6.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

6.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.2 É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Artigo 7.1 A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

7.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se o Fundo tiver imóveis, 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 no Cartório de Títulos e Documentos.

7.1.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.1.3. Após a averbação referida no item 7.1.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.1.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

7.1.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas na Seção VII adiante.

7.1.6. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Artigo 7.2 O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento.

7.2.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

Artigo 7.3 A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções, respectivamente até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

Artigo 7.4 No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO

Artigo 8.1 Sem prejuízo do disposto no item 8.1.4 abaixo, a Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada:

(a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou

(b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

8.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista nesse regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

8.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

8.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

8.1.4. A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

8.1.5. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não

poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a taxa de gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato da Instituição Administradora.

CAPÍTULO IX - GESTOR

Artigo 9.1 O Gestor possui as seguintes competências:

(i) com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(iii) recomendar à Instituição Administradora, quanto à realização ou não de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade da Instituição Administradora;

(iv) indicar à Instituição Administradora os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(v) requerer à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;

(vi) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Artigo 9.1.2 abaixo.

9.1.1. O Gestor será auxiliado pelo Consultor Imobiliário nas atividades descritas no Artigo 10.1 acima que digam respeito a investimentos em Imóveis Alvo.

9.1.2. Fica estabelecido que o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf.

CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 10.1 A Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, poderá contratar como consultor imobiliário, de forma permanente ou para investimentos específicos, sociedade do seu grupo econômico ("Consultor Imobiliário"), em nome do Fundo ou de sociedades investidas pelo Fundo.

10.1.1. O Consultor Imobiliário poderá prestar os seguintes serviços ao Fundo, direta ou indiretamente:

- a) Consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos e desinvestimentos imobiliários;
- b) Prospeção, seleção e recomendação ao Gestor para aquisição de Imóveis Alvo;
- c) Acompanhamento e supervisão de obras de construção, manutenção e reforma de Imóveis Alvo, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance de ativos; e
- d) Administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Imóveis Alvo.

10.1.2. O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês de prestação do serviço e, adicionalmente, nos casos em que houver a comercialização de imóveis ou empreendimentos de titularidade do Fundo, uma remuneração variável a ser prevista no contrato de consultoria imobiliária.

10.1.3. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ou por sociedades de propósito específico (SPE), variando em função do serviço prestado, conforme disposto em contrato de consultoria imobiliária, sem que haja dupla cobrança de remuneração.

CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS

Artigo 11.1 Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11.1.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 12.1 O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e
- b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

12.1.1. A Instituição Administradora notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM 472 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

Artigo 12.2 A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Artigo 12.3 Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes "**Ativos Alvo**", ou em direitos a eles relativos:

- a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor;
- b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("**Imóveis Alvo**");

- c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs;
- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) cotas de outros FIs;
- f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI 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;
- g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e
- h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 12.4 O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Artigo 12.5 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

Artigo 12.6 Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO

Artigo 13.1 Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte do Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pela Instituição Administradora, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II deste Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

13.1.2. Caso os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Artigo 13.2 Observado o disposto no Artigo 13.1 acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

13.2.1. Critério de Concentração por Ativo Alvo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

Ativos Imobiliários	%
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% ¹
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs	Até 100% ²
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% ³

Cotas de outros FIs	Até 100% ³
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (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	Até 100% ³
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

¹Considerando o disposto na alínea c), inciso III, do artigo 103 da Instrução CVM 555.

² O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 103 da Instrução CVM 555.

³Considerando o disposto no §6º, artigo 45 da Instrução CVM 472.

Imóveis Alvo	%
Imóveis Alvo	Até 20%

13.2.2 Critério de Concentração em um mesmo ativo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em um mesmo ativo investido pelo Fundo.

Artigo 13.3 Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e do artigo 45 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Artigo 14.1 É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 15.1 O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

15.1.1. Os recursos desinvestidos na forma do Artigo 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

15.1.2. A Instituição Administradora transferirá ao Banco Escriitador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 15.1.1. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS

Artigo 16.1 Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, 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 a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Artigo 16.2 O investimento nas Cotas do Fundo está sujeito aos seguintes fatores de risco descritos na forma do Anexo III deste Regulamento, entre outros.

CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS

Artigo 17.1 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 18.1 Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;

- III. destituir ou substituir a Instituição Administradora, bem como eleger o seu respectivo substituto;
- IV. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. autorizar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo XXVI deste Regulamento;
- VII. apreciar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;
- VIII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixando remuneração, se houver e aprovação máxima das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, conforme disposto no Capítulo XXII deste Regulamento;
- XII. alteração da Taxa de Administração do Fundo; e
- XIII. destituir ou substituir o Gestor e/ou Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Artigo 18.1 acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 19.1 A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

19.1.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

19.1.2. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

19.1.3. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

Artigo 19.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

19.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, nos casos de Assembleias Gerais Ordinárias, e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

19.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

19.2.3. O pedido do item 19.2.2 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

19.2.4. O percentual de que trata do item 19.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

19.2.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- i. em sua página na rede mundial de computadores;

- 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 sejam admitidas à negociação.

19.2.6. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 19.2.5 acima incluem, no mínimo:

- i. as demonstrações financeiras;
- ii. o relatório do auditor independente; e
- iii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.7. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no item 19.2.6.

19.2.8. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Artigo 19.2.5. acima incluirão:

- i. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 23.1 abaixo;
- ii. as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.9. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Artigo 19.2.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do artigo 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

CAPÍTULO XX -PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 20.1 A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

20.1.1. Os quóruns de instalação previstos no Artigo 19.2 acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do Artigo 20.3. abaixo.

Artigo 20.2 As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 20.3 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 20.4 As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 20.5 abaixo.

Artigo 20.5 Dependerão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias **previstas nos incisos ii, iii, iv, v, vii, viii, xi, e xii do Artigo 18.1**, acima que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

20.5.1. Os percentuais acima definidos deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 20.6 As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

Artigo 20.7 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.

20.7.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I- a Instituição Administradora ou o Gestor;
- II- os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;
- III- empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

- IV- os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V- o cotista, na hipóteses de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação de patrimônio do Fundo; e
- VI- o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

20.7.2. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 20.7 acima quando:

- I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 20.7.1 acima; ou
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6 do artigo 8 da Lei 6.404/76, conforme o parágrafo 2 do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 20.8 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

Artigo 20.9 O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

20.9.1. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 20.9, acima.

20.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o item 20.9.1, acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

20.9.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 20.9 acima, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado,

20.9.4. Fica vedada a Instituição Administradora exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o Artigo 20.9 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 0.

20.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 21.1 O Fundo possui escrituração contábil própria e o seu exercício social se inicia em 1 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 21.2 As demonstrações financeiras do Fundo obedecem às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, incluindo as disposições da Instrução CVM 516, e são auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE

Artigo 22.1 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 da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário 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 a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e/ou ao Gestor para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora ou o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (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; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, de Ativos de Liquidez, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

22.1.1. Consideram-se pessoas ligadas: (i) as sociedades controladoras ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos subitens (i) e (ii).

22.1.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

Artigo 22.2 Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e a Instituição Administradora, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 22.3 A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 23.1 Somente pode exercer as funções de representante de Cotista: pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente 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 ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo, (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.

23.1.1.A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 3 (três) representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

23.1.2.A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

23.1.3.Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

23.1.4.A função de representante dos cotistas é indelegável.

23.1.5.Compete ao representante dos cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

23.1.6.Compete ao representante dos cotistas exclusivamente (i) fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento de seus deveres legais e regulamentares, (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora a serem submetidas a Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso viii do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo, (iii) denunciar a Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo, (iv) analisar ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo, (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar, (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo, (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas, (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades, e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral e (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

23.1.7.A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item 23.1.6 acima.

23.1.8.Os representantes de cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

23.1.9.Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

23.1.10. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

23.1.11. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

23.1.12. Os representantes de cotistas tem os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

23.1.13. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 24.1 As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

Artigo 24.2 Os Cotistas:

- I. são investidores do público em geral;
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, da Instituição Administradora, ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Artigo 24.3 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/1993 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Artigo 24.4 A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

Artigo 24.5 Todas as Cotas terão direito a voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sem prejuízo do disposto no Artigo 20.7 e item 20.7.1.

Artigo 24.6 As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

Artigo 24.7 O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

Artigo 24.8 Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no Artigo 27.2, abaixo.

Artigo 24.9 As Cotas, depois de integralizadas, são registradas para negociação, a critério da Instituição Administradora, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela B3.

24.9.1. É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as Cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

Artigo 24.10 Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Artigo 24.11 No ato da subscrição das Cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 24.11.1. abaixo, a ser disponibilizado pela Instituição Administradora e, se for o caso, assinará o compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as Cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;

- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço, condições e prazo para integralização das Cotas; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.11.1. Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Artigo 12 deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Artigo 24.12 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

24.12.1. Não obstante o disposto no *caput*, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 24.13 O Boletim de Subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/1993, podendo o Coordenador Líder, à sua escolha, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 25.1. O montante total captado da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi de R\$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais) e o da 2ª Emissão de Cotas foi de R\$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil, cento e sessenta e cinco reais).

CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

Artigo 26.1. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se 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 emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e
- III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, sem prejuízo do disposto no item 26.2 abaixo.

Artigo 26.2. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

- I. as Cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;
- II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido da Instituição Administradora;
- III. a integralização das Cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

26.2.1. As Cotas serão liquidadas via B3.

26.2.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

26.2.3. Na 1ª Emissão e na 2ª Emissão não foram cobradas taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

26.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

26.2.5. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400.

26.2.6. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 27.1 O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/1993 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 ("Lucros Semestrais"), até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável.

Artigo 27.2 Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, mediante orientação do Gestor à Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

Artigo 27.3 Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das Cotas presentes ("Lucros Semestrais").

Artigo 27.4 Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador de Cotas.

Artigo 27.5 O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Artigo 27.6 Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado à Instituição Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS

Artigo 28.1 Constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, 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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição pública 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 dos prestadores de serviços descritos no Artigo 5.4.1 deste Regulamento;
- 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 da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

- 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. despesas com registro de documentos em cartório;
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

28.1.1. Quaisquer despesas não previstas neste Artigo 26 ou na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

28.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Artigo 29.1 A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

29.1.1. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

29.1.2. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

29.1.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora.

Artigo 29.2 A Instituição Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos Cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as Cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;

Artigo 29.3 A Instituição Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral 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 do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

29.3.1. Considera-se fatos relevantes, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Instituição Administradora, 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;
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

29.3.2. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

- (i) a alteração do 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 imóveis do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade.
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou término da prestação de serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômica financeira do Fundo;

- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Instituição Administradora e do Gestor;
- (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;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotistas;
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM 472.

29.3.3. A divulgação das informações relevantes deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

29.3.4. A Instituição Administradora deverá ainda simultaneamente à divulgação referida no item 29.3.3, enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 30.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma deste Regulamento.

30.1.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

30.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Artigo 30.2 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

30.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

Artigo 30.3 Após a partilha de que trata o Artigo 30.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

30.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.

30.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

Artigo 30.4 A Instituição Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

Artigo 30.5 Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste item, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 31.1 Fica eleito o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293 386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.09.11 17:42:53 -03'00'	DIANA FALCAO CAZES:0982 6047775	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:098260477 75 Date: 2019.09.11 17:43:07 -03'00'
--	---	--	--

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:10947309713

Digitally signed by MAURICIO DA
SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2019.09.11 17:43:21 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2019.09.11 17:43:35
-03'00'

Nome:

Cargo:

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>"1ª Emissão de Cotas" e "2ª Emissão de Cotas":</u>	A distribuição pública de Cotas da primeira e segunda emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 400.
<u>"Assembleia Geral":</u>	Significa a assembleia geral de cotistas do Fundo, cujas regras e competências encontram-se descritas nos Capítulos XVIII a XX deste Regulamento.
<u>"Ativos Alvo":</u>	Compreendem os ativos listados no Artigo 12.3 deste Regulamento, os quais podem ser adquiridos pelo Fundo, observados os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade aqui previstos.
<u>"Ativos Imobiliários":</u>	Significam os ativos indicados nos itens "a", "c", "d", "e", "f", "g" e "h" do Artigo 12.3 deste Regulamento.
<u>"Ativos de Liquidez":</u>	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
<u>"Auditor Independente":</u>	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>"B3":</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"Contrato de Gestão":</u>	Significa o instrumento particular de contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor.
<u>"Consultor Imobiliário":</u>	Pessoa jurídica integrante do grupo econômico do Gestor, a ser contratada diretamente pelo Fundo ou indiretamente por sociedades investidas pelo Fundo cujo único propósito seja investir em Imóveis Alvo, para prestar serviços de consultoria imobiliária ao Gestor no âmbito dos investimentos do Fundo em Imóveis Alvo, de forma permanente ou para investimentos em Imóveis Alvo específicos.

<u>"Coordenador Líder":</u>	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
<u>"Cotas":</u>	As cotas de emissão do Fundo.
<u>"Cotistas":</u>	Os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
<u>"CRI":</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, loteamentos, etc.), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão tenha sido realizada por meio de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
<u>"Critério de Concentração por Ativo Alvo":</u>	Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.1 deste Regulamento.
<u>"Critério de Concentração":</u>	Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.2 deste Regulamento.
<u>"Critérios de Elegibilidade":</u>	Critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo. Tais critérios estão descritos no Anexo II deste Regulamento.
<u>"Custodiante":</u>	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Cálculo":</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
<u>"Data de Emissão":</u>	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<u>"Data de Registro":</u>	Data em que o Fundo obteve o seu registro de funcionamento perante a CVM.
<u>"Desenquadramento Passivo Involuntário":</u>	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor.

" <u>Dia Útil</u> ":	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
" <u>Encargos do Fundo</u> ":	São os custos e despesas descritos no Capítulo XXVIII deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
" <u>Escriturador de Cotas</u> " ou " <u>Banco Escriturador</u> ":	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
" <u>FII</u> ":	São Fundos de Investimento Imobiliários – FIIs constituídos nos termos da Instrução CVM 472.
" <u>Fundo</u> ":	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
" <u>Gestor</u> ":	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794.
" <u>Imóveis Alvo</u> ":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 12.3 "b" deste Regulamento.
" <u>Instituição Administradora</u> ":	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23
" <u>Instrução CVM 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 401</u> ":	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 516</u> ":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 555</u> ":	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 472</u> ":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/1993</u> ":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931/2004</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

" <u>LCI</u> ":	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
" <u>LIG</u> ":	Letras imobiliárias garantidas, emitida nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
" <u>LH</u> ":	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
" <u>Lucros Semestrais</u> ":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.1 deste Regulamento.
" <u>Política de Investimentos</u> ":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo XII deste Regulamento.
" <u>Regulamento</u> ":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
" <u>Reserva de Contingência</u> ":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.3 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8.1 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Gestão</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1. deste Regulamento.

ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é de competência do Gestor.

I. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM CRI:

Os CRI poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de quaisquer ramos de atividade ou negócio, inclusive de

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis, observado que os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:

- (i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;
- (ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;
- (iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
- (iv) Loteamentos, com infraestrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários, deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

- (i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;
- (ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
- (iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.

3. Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão:

- a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;
- b. ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

Os CRIs que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* – LTV) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do Cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Alvo do Fundo:

- Região Sudeste: 100%
- Região Sul: 100%
- Região Centro Oeste: 80%
- Região Nordeste: 80%
- Região Norte: 60%

Apesar de o Benchmark utilizado pelo Fundo estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

O Fundo, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

II. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM LCI E LH:

- (i) Devem ser emitidos por instituição financeira aprovada pelo Gestor.
- (ii) Devem ser emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil aplicáveis;
- (iii) As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

III. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS ALVO:

Os investimentos diretos ou indiretos em imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios:

- (i) Os imóveis a serem adquiridos ou eventualmente vendidos pelo Fundo deverão contar com laudo de avaliação a ser elaborado por um avaliador independente e deverão contar com auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia eleito pelo Gestor, a ser contratado em nome do Fundo e às custas do Fundo
- (ii) Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre seus respectivos imóveis, acessões e benfeitorias;
- (iii) Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livre e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo;
- (iv) Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

- (v) Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado em conformidade com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.
- (vi) Por força do art. 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse indireta dos imóveis ao Fundo; e A comercialização dos Imóveis Alvo do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

ANEXO III - FATORES DE RISCO

I. **Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

II. **Restrições ao Resgate de Cotas:** O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Cotas" descrito no item "I" acima.

III. **Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

IV. **Riscos Gerais:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

V. **Riscos do Prazo:** Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, 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. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos 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.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

VI. **Risco de Mercado:** Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

VII. **Risco de Crédito:** Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

VIII. **Risco Proveniente do Uso de Derivativos:** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

IX. **Risco Tributário:** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

X. **Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, 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 pela Instituição Administradora 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador de Cotas, 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. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, 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.

XI. **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será realizada de forma 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.

XII. **Risco de Amortização Antecipada das Cotas:** As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto neste Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, 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.

XIII. **Risco Relativo à Concentração e Pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

XIV. **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas:** Os prospectos contêm e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XV. **Risco de Diluição da participação do Cotista:** O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

XVI. **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis ao Fundo.

XVII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVIII. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XIX. **Risco de Conflito de Interesses:** A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo à Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, a Instituição Administradora é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XX. **Risco relativo ao Estudo De Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXI. **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos:** Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

XXII. **Risco das Contingências Ambientais:** Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pelo Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII. **Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI**: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXIV. **Risco de desapropriação**: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que o Fundo receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel Alvo desapropriado, podendo causar perdas ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

XXV. **Risco de sinistro**: Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo, 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.

XXVI. **Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo**: As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

XXVII. **Risco de desvalorização dos Imóveis**: Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis-Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do 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 investido pelo Fundo.

XXVIII. **Risco de vacância**: Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis-Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Imposto de Renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; 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. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

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

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de

renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

Cotistas residentes no exterior: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico *determinado* em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de *acordo* com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a *tabela* regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 90204ca14e88507458fabecb03d1785b

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 12/09/2019, protocolado sob o nº 1378904 e averbado ao protocolo nº 1378903, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1378904

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 144,07
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 31,90
Lei 4.664/05: R\$ 7,96
Lei 111/06: R\$ 7,96
Lei 6281/12: R\$ 6,37
ISSQN: R\$ 8,68
Total: R\$ 227,93

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCV60134-DBD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 12/09/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: Anexo I - Regulamento.pdf
Páginas: 54
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020

Data/Hora computador local: 11/09/2019 13:43:35

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 11/09/2019 13:42:53

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 11/09/2019 13:43:07

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 11/09/2019 13:43:21

Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF N.º 97.521.225/0001-25

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA
EM 19 DE JUNHO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

Aos 19 de junho de 2019, às 09:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar.

2. CONVOCAÇÃO:

Realizada nos termos do Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) (www.btgactual.com).

3. PRESENCAS:

Presentes os cotistas que representam 4,09% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Administradora.

4. MESA:

Presidente: Wellington de Sousa; Secretário: Acacio Roboredo.

5. ORDEM DO DIA:

Examinar, discutir e deliberar sobre a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão” ou “Emissão”), em série única, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta do Administrador, disponível no *website*: <https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII Maxi Renda”.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora deu início à Assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.



2ºRTD-RJ - 1118554
Emp: 69.59/Ois 20.99/L 111/06 4.38
AVA 9.00/ETA 17.43/REG 281 3.49
L 4854/05 4.36/iss 3.66/total 125.04
PARA: Vias 1 / Nome(s): J. / Pág: 2
Proc: Estr. N / Avete S / Dig.



7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas presentes resolveram aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão" ou "Emissão"), em série única, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta do Administrador, disponível no website: <https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-actual> - acessar "Fundos BTG Pactual" e na sequência "FII Maxi Renda".

8. ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

A presente e copia fiel a ata lavrada em livro proprio.

Mesa:

Wellington de Sousa
Presidente

Acacio Roboredo
Secretário

AVERBADO

A margem do registro nº 1115011
Art. 126 da Lei de Registro Público nº 6.019/73

2º RTD-RJ



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 10217916-5, expedido pelo IFP/RJ e inscrito no CPF n. 071.913.047-66 e **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, casado, portador da C.I. nº 020.424.005-5, expedido pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF n. 016.697.087-56, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo/SP, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar – parte, São Paulo/SP, na qualidade de administradora do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 97.521.225/0001-25, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

			
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM			
Administrador			
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Nome:	Allan Hadid
Cargo:	Diretor	Cargo:	Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(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., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 97.521.225/0001-25, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**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, o 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 Preliminar e da elaboração do Prospecto Definitivo (em conjunto, "**Prospectos**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (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 os Prospectos, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.





O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 7 de outubro de 2019.

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

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

BRUNO CONSTANTINO ALEXANDRE DOS SANTOS
Diretor

FAUSTO SILVA FILHO
CPF: 029.481.427-25
ID. 497.816-1

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade econômico-financeira a seguir refere-se à 4ª emissão de cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (FII Maxi Renda), sendo que o mesmo foi elaborado pela gestora do Fundo, XP Vista Asset Management LTDA (XP Asset) em setembro de 2019, em conformidade com o anexo II da instrução CVM 472.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários preponderantemente em CRI e, em uma menor escala, em Permutas Imobiliárias.

No estudo de viabilidade em questão, foi utilizado pela XP Asset, dados econômico-financeiros esperados pelo mercado e premissas levando em consideração expectativas de originação e alocação dos ativos com os recursos captados na oferta e, por fim, recursos referentes ao principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo, e que serão retornados ao caixa do Fundo para reinvestimento. **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo.**

Premissas Econômicas

Usamos como premissas econômicas a curva de Juros prefixada brasileira obtida pela B3¹ e para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) utilizamos o boletim Focus do Banco Central do Brasil.

Premissas de alocação

Após o encerramento da captação do Fundo a gestora buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a gestão do Fundo tem como vocação trabalhar ativamente na originação de ativos, seja originação interna da própria gestora ou externa, quando a XP Asset busca participantes do mercado de distribuição de valores mobiliários, espera-se que ao longo dos dois primeiros meses após a captação, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Consideramos que de início 20% dos recursos já sejam alocados, 20% em 15 dias, 20% em 30 dias, 20% em 45 dias e os 20% restantes. Para os recursos provenientes das amortizações dos papéis, consideramos que a alocação de reinvestimento se dá em um mês em novos ativos-alvo, e durante esse período ficam alocados em ativos de caixa. Consideramos essa abordagem conservadora, considerando o pipeline que a gestora está prospectando.

Em relação à rentabilidade dos ativos originados, a hipótese utilizada é de que os CRIs sejam investidos a uma taxa média de remuneração, cujo o prêmio excedente sobre o CDI (ou NTN-B de *Duration* equivalente) seja de 230 pontos base e as Permutas Imobiliárias com uma rentabilidade média de INCC + 13,00% a.a, cenário conservador frente às permutas que o Fundo já é investidor..

Além dos investimentos em CRI e em Permutas Imobiliárias que são os investimentos alvos do FII Maxi Renda, o Fundo alocará o caixa que ainda não estiver investidos nestes investimentos alvo em

¹ Curva obtida através do endereço eletrônico:

<http://www2.bmf.com.br/pages/porta/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp?Data=01/02/2019&Data1=20190201&slcTaxa=PRE>

ativos de liquidez diária ou mesmo Letras de Crédito Imobiliário (LCI) que o gestor julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido. O resultado ainda incorpora um resultado de operações no mercado secundário médio de R\$ 300.000,00 por mês. Ao longo desse ano temos apresentado resultados bem acima desse valor, de modo que na visão do gestor é um valor conservador.

Hipótese de Reinvestimento

No caso dos CRI e debêntures nos quais o Fundo já é investidor foram consideradas as atuais curvas de rendimentos e amortizações previstas dos papéis, conforme previsto nos respectivos Termos de Securitização e Escritura de Debêntures, respectivamente. Para os novos investimentos de CRI, foi considerado que os papéis sigam um fluxo de amortizações mensais via tabela Price, com a rentabilidade equivalente ao prêmio excedente ao CDI de 230 pontos base, mencionada na hipótese de alocação acima. Para as permutas financeiras também se seguiu a hipótese de fluxo dos respectivos empreendimentos imobiliários conforme estimado pela área de Planejamento Financeiro da XP Asset. Para as novas permutas que a vierem a ser alvo de investimentos seguiu-se uma curva de amortização média a partir das atuais permutas do portfólio.

Despesas:

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a emissão do Fundo foram estimados em aproximadamente 3,27% do volume captado. Vale lembrar que o custo só será incorrido pelos novos entrantes no Fundo. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição desse custo:

Custos Oferta - Não Recorrentes	%
Fee Estruturação	0,55%
Fee Coordenação	0,55%
Fee Distribuição	1,66%
Assessores Jurídicos	0,17%
Outros: CVM, B3, ...	0,33%
Custo Total	3,27%

Tabela 1. Composição dos custos da Oferta

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 15,0 milhões	NTN-B + 3,50% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 2	R\$ 35,0 milhões	CDI + 1,5% a.a	Shopping Center
CRI 3	R\$ 35,0 milhões	CDI + 4,25% a.a	Incorporação Imobiliária
CRI 4	R\$ 10,0 milhões	IPCA + 7,15% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 10,0 milhões	IPCA + 6,25% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 6	R\$ 35,0 milhões	CDI + 1,90% a.a	Lajes Corporativas
CRI 7	R\$ 20,0 milhões	IGPM + 12% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 8	R\$ 35,0 milhões	NTN-B + 1,85% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 9	R\$ 20,0 milhões	CDI + 2,15% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 10	R\$ 30,0 milhões	CDI + 1,90% a.a	Incorporação Imobiliária
Permuta 1	R\$ 15 milhões	INCC + 13,0 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 25 milhões	INCC + 13,0 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 20 milhões	INCC + 13,0 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 24 milhões	INCC + 13,0 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 15 milhões	INCC + 13,0 % a.a	Permutas Financeiras

Tabela 2. Pipeline de Operações

- b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio mensal de 1,043% do patrimônio líquido do Fundo. Alguns gastos mesmo que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo) foram mensalizados a fim de simplificar os cálculos. A distribuição dos custos é apresentada na tabela 3. abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	0,900%
Auditoria - a.a.	0,030%
Anuidade devida à B3:	0,003%
Outros: Assembleias, Cetip, ...	0,030%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

Resultados

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,0834 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 48 meses. Para uma cota de subscrição de R\$ 11,12 já após custos de entrada representa um *Dividend Yield* esperado de 7,50%.

D



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

ANDRÉ MASETTI
 RG: 25.077.993-6
 CPF: 224.749.348-39

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	97.521.225/0001-25
Data de Funcionamento:	13/04/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMXRFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	41.257.994,00
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:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	08/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP Vista Asset Management Ltda	16.78.9.5/25/0-00	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 3600 – 10º andar, CONJ. 101 E 102. SP.	(11) 3526 - 1300
1.2	Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A.	36.11.3.8/76/0-00	AV. DAS AMÉRICAS, 500, BLOCO 13, GR 205 - BARRA DA TIJUCA. RJ.	(21) 3514 - 0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES	61.36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Vila Olimpia - SP - CEP: 04543-011	11 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços: 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
	FII Iridium Recebíveis Imobiliários	Lucro na Venda	94.514,42	Capital
	CRI 19E0350573	Lucro na Venda	20.500.000,00	Capital
	CRI 19F0260959	Lucro na Venda	20.159.310,96	Capital
	CRI 19E0967405	Lucro na Venda	19.192.708,90	Capital
	CRI 19F0922610	Lucro na Venda	18.000.000,00	Capital
	CRI 19C0240554	Lucro na Venda	14.500.000,00	Capital
	CRI 19B0177968	Lucro na Venda	13.838.463,07	Capital
	CCPRA1 CDIE	Lucro na Venda	10.000.000,00	Capital
	CRI 17L0956424	Lucro na Venda	9.654.081,93	Capital
	CRI 18J0698011	Lucro na Venda	8.455.440,10	Capital
	CRI 17G0788003	Lucro na Venda	6.735.890,77	Capital

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirReapresentacaoDocumento?id=56934>

1/5

	CRI 18L1179520	Lucro na Venda	6.579.800,84	Capital
	CCPRB1 CDIE	Lucro na Venda	5.000.000,00	Capital
	CRI 17K0216759	Lucro na Venda	4.112.599,77	Capital
	CRI 17K0161325	Lucro na Venda	3.420.907,18	Capital
	CRI 17I0904810	Lucro na Venda	2.998.921,31	Capital
	CRI 19G0290738	Lucro na Venda	2.900.000,00	Capital
	CRI 16I0965158	Lucro na Venda	2.443.068,31	Capital
	CRI 17I0181659	Lucro na Venda	2.404.244,20	Capital
	CRI 17J0040025	Lucro na Venda	2.383.032,39	Capital
	CRI 13D0458950	Lucro na Venda	1.312.720,00	Capital
	CRI 17C0000201	Lucro na Venda	997.222,73	Capital
	LCI 17I00016268	Lucro na Venda	718.009,69	Capital
	CRI 19A0698738	Lucro na Venda	400.608,35	Capital
	CRI 16L0178106	Lucro na Venda	189.447,68	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:			
	Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ou nos segmentos de desenvolvimento imobiliário residencial e obtenção de renda imobiliária visando proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas tendo como alvo uma rentabilidade superior à rentabilidade da Tesouro IGPM+ com juros semestrais.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo obteve bons resultados financeiros oriundos das cotas dos fundos imobiliários e dos CRI que compõem a carteira do Fundo. Ao longo de 2018 o Fundo adquiriu bons papéis (CRI), considerados High Grade, e distribuiu aos seus investidores ao longo de 2018 o valor de R\$ 26.130.743 à título de rendimentos, valor equivalente à R\$ 0,07 por cota. Por outro lado, sobre os aspectos contábeis, a equipe de gestão elaborou um estudo sobre a recuperação dos valores registrados nos ativos que compõem a carteira do MXRF (Estudo de Recuperabilidade), no qual considera a relação entre os lastros, garantias e obrigações, que constituem a estrutura de cada um dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). Neste estudo, foi mensurado uma parcela do valor do crédito no qual não é coberto pelo lastro e garantia dos cedentes, ou seja, parcela considerada clean. Consequentemente, essa parcela vem descumprindo obrigações pecuniárias e não pecuniárias do papel. Como resultado do estudo, houve um desconto na ordem de 2% sobre o valor do Patrimônio Líquido do MXRF. Isso representou uma remarcação negativa de 6 (seis) CRI's, que já vinham sendo reportados nos relatórios mensais do gestor dos últimos meses e, por último, a marcação da SPE Terra Mundi foi zerada por conservadorismo. Vale ressaltar que o gestor e administrador, em conjunto com as Companhias Securitizadoras, estão empregando os melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores descontados nos CRI's, por meio de medidas judiciais e extra judiciais. Por fim, cabe destacar que a medida que os créditos descontados forem recuperados, o MXRF terá, consequentemente, a conta de Lucros Acumulados majorados			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Durante o ano de 2018 foi visto uma melhora no cenário político-econômico, com os indicadores de atividade financeira se recuperando. Esse período viu a permanência das taxas de juros nas mínimas históricas, aumento da confiança dos empresários e consumidores sobre a recuperação econômica e em especial a do mercado imobiliário. Esse cenário de taxas baixas favorece os CRI's emitidos no Brasil que carregam um prêmio alto em relação aos índices de inflação, em particular o IGP-M.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A perspectiva para o período seguinte é uma continuação da recuperação do segmento imobiliário, com taxas de juros mantidas em patamares baixos. Esperamos substituir alguns CRI's pontuais na carteira e manter prospecção de papéis com ótimas relações de risco-retorno, mantendo a política de distribuição de rendimentos.			
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
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	1.278.619,32	SIM	-6,07%
	MAC FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	11.699.850,00	SIM	-11,36%
	RIO NEGRO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	3.752.920,00	SIM	0,35%
	FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	90.240,00	SIM	5,62%
	CCPRB1	5.072.847,16	SIM	1,46%
	CCPRA1	10.132.316,05	SIM	1,32%
	LCI 17I00016268	730.586,30	SIM	1,75%
	ALAMEDA LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	6.100.000,00	NÃO	0,00%
	COLMEIA ABSOLUTO MARIA MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.950.000,00	NÃO	0,00%
	CRV TERRA MUNDI JARDIM AMERICA	0,00	NÃO	0,00%
	MITRE VILA MARIANA	4.300.000,00	NÃO	0,00%

EMPREENDIMENTOS			
MITRE VILA PRUDENTE	11.300.000,00	NÃO	0,00%
EMPREENDIMENTOS			
VITACON 18 DESENVOLVIMENTO	5.599.999,82	NÃO	0,00%
IMOBILIARIO			
VITACON PAULISTA	6.400.000,00	NÃO	0,00%
DESENVOLVIMENTO			
IMOBILIARIO LTDA			
CRI - 11F0013690	303.257,37	SIM	0,61%
CRI - 11F0042226	706.983,86	SIM	-42,14%
CRI - 11L0005713	0,00	SIM	-100,00%
CRI - 12B0035151	779.522,41	SIM	-4,79%
CRI - 12B0035289	845.296,06	SIM	-4,70%
CRI - 12B0035313	344.773,76	SIM	-7,88%
CRI - 12B0035480	637.462,96	SIM	-5,54%
CRI - 12B0035531	736.763,88	SIM	-3,81%
CRI - 12B0035534	429.870,35	SIM	-4,59%
CRI - 12E0013069	633.912,21	SIM	-5,59%
CRI - 12E0031990	6.296.768,41	SIM	-17,45%
CRI - 12E0035783	3.451.149,36	SIM	-5,49%
CRI - 13B0006454	14.327.295,55	SIM	-3,08%
CRI - 13B0036124	1.971.207,84	SIM	-10,12%
CRI - 13D0458950	3.189.323,96	SIM	0,38%
CRI - 13F0062455	2.657.156,99	SIM	-25,25%
CRI - 13H0041115	14.555.023,75	SIM	-3,49%
CRI - 13L0034539	5.016.799,46	SIM	14,04%
CRI - 14C0067901	699.918,64	SIM	0,54%
CRI - 15F0544486	1.256.960,46	SIM	6,99%
CRI - 15F1090290	5.460.410,54	SIM	0,06%
CRI - 15H0698161	4.835.993,85	SIM	54,22%
CRI - 15H0698669	2.393.897,42	SIM	1,72%
CRI - 16B0764930	526.119,14	SIM	-3,05%
CRI - 16F0071780	2.004.332,91	SIM	-0,13%
CRI - 16I0000002	3.481.954,43	SIM	8,66%
CRI - 16I0965520	1.550.446,00	SIM	-2,33%
CRI - 16L0178106	2.195.224,94	SIM	13,77%
CRI - 16L0245118	5.487.381,53	SIM	0,11%
CRI - 17G0788003	8.082.582,64	SIM	-4,83%
CRI - 17H0164854	3.933.318,06	SIM	1,98%
CRI - 17I0181659	10.473.389,63	SIM	-0,60%
CRI - 17K0161325	19.795.538,43	SIM	11,01%
CRI - 17L0956424	11.901.219,40	SIM	-1,20%
CRI - 18D0698877	11.205.156,84	SIM	-2,05%
CRI - 18H0864201	5.202.301,12	SIM	3,87%
CRI - 18K0576117	14.662.657,32	SIM	0,80%
CRI - 19B0177968	1.926.407,49	SIM	0,43%
CRI - 19C0240554	8.714.342,48	SIM	2,51%
CRI - 17I0904810	3.044.934,77	SIM	1,53%
CRI - 17J0040025	2.419.569,95	SIM	1,53%
CRI - 18J0698011	8.224.782,07	SIM	-2,14%
CRI - 18L1179520	6.473.001,69	SIM	0,07%
CRI - 19A0698738	403.003,08	SIM	1,25%
CRI - 17K0216759	4.441.772,65	SIM	8,77%
CRI - 19E0350573	20.519.767,35	SIM	0,10%
CRI - 19E0967405	19.233.230,25	SIM	0,21%
CRI - 19F0922610	18.072.138,08	SIM	0,40%
CRI - 19G0290738	2.901.850,70	SIM	0,06%
CRI - 19F0260959	20.159.310,94	SIM	-0,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
Método utilizado para CRI: taxa de negociação; Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3; Método utilizado para Debêntures: taxa de negociação; Método utilizado para LCI: taxa de negociação; Método utilizado para ações de companhia fechada: reconhecimento por meio do resultado utilizando como base o seu respectivo valor patrimonial;			
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 Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual		
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.		
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com		
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.		
	(i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada: (a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.897.612,83	0,47%	0,47%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Allan Hadid	Idade: 43 anos
	Profissão:	Economista	CPF: 071.913.047-66
	E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica: Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do	0,00	Data de início na função: 29/09/2016

FII vendidas no período:			
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
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal		Não há	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há	
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
Até 5% das cotas	58.049,00	41.257.994,00	100,00%
Acima de 5% até 10%			89,97%
Acima de 10% até 15%			10,03%
Acima de 15% até 20%			
Acima de 20% até 30%			
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. De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btgpactual			
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. https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
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.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira			
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.			

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
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)